

JUIZO DA SÉTIMA VARA EMPRESARIAL DA CAPITAL/RJ

TERMO de ABERTURA

CERTIFICO QUE nesta data lavrei o competente
Termo de Abertura deste VI ° Volume, a iniciar-se às
fls. 1.001, 1060, 1001

Rio de Janeiro, 24 de junho de 2015.



- Estabelecimento de parceria para oferecer produtos de apoio ao Ensino Fundamental para Prefeituras;
- Estabelecimento de parceria para oferecer outros produtos de apoio ao aprendizado;

Algumas empresas já foram previamente contactadas e selecionadas e constam do capítulo 7.4 e do Anexo 1.

Inclui também a negociação para provedores de Certificações, fornecedores de testes/simulados, Sistemas de Ensino e Material Didático.

Infraestrutura (5 a 10% do investimento):

- Infraestrutura – Realocação física e instalações;
- Aquisição de equipamentos e sistemas de Gestão;
- Organização de Área administrativa e financeira;
- Contratação de empresa especializada em serviços de apoio (*back office*);
- Instalações físicas – serviços de apoio.

P&D e Projetos Sociais (3 a 5%):

Planejamento de alocação em estudos e seminários, simulação de processos, tecnologias educacionais e tendências nas várias áreas, uso de games para educação, compatibilização com ferramentas MOOC, definição de novos cursos MOOC.

Capital de giro (12 a 15%):

O capital de giro é o necessário para cobrir os primeiros 6 meses enquanto a Receita gerada não cobre as despesas. Além disso foi calculado um valor adicional para cobrir o giro necessário para o movimento operacional.

7.8 Estimativa de Receitas / Resultado

Geração de Receitas / Canais

Considerando-se o Objetivo de atingir 1.000.000 de alunos em até 5 anos, e permanecer nesse patamar a partir daí, podemos estimar a receita potencial focada principalmente em Vendas no Varejo e Vendas no Atacado por meio dos Canais definidos no Capítulo 7.6 (Gerenciamento de Canais).

As estimativas de vendas para o primeiro ano consideraram apenas 6 meses de esforços efetivos, já que o primeiro semestre desse negócio estará focado na organização, aquisição e preparo dos produtos para as vendas, bem como na estruturação e ajustes nos canais (Aplicação do Plano de Investimento - Capítulo 7.7).

Analisando em conjunto esses Canais com os tipos de Produtos (Capítulo 7.2) que melhor atendem os vários segmentos de mercado (Capítulo 7.1) e os Fornecedores já compromissados (Capítulo 7.4), definimos 8 linhas de negócio, envolvendo não apenas os cursos online, mas também os presenciais, os materiais de apoio e serviços de consultoria que passamos a descrever, com as respectivas estimativas de quantidades vendidas, preço unitário e receita bruta gerada.

As linhas de negócio usadas na Planilha DRE (Demonstração de Resultados do Exercício) como fonte geradoras de receitas foram:

a) Vendas de Cursos online no varejo (ticket médio baixo)

Essas vendas serão ativadas pelo Canais de varejo web, Google, redes sociais, e-mail marketing, afiliados e parceiros, sempre com a compra sendo realizada diretamente no Portal Galileo Educacional, via sistema de e-commerce. Os cursos disponibilizados nessa linha serão aqueles Preparatórios para Concursos nível médio, Preparatório para o ENEM, e Inglês.

O Ticket médio anual estimado foi de R\$ 180,00.

Quantidade de Vendas no primeiro ano (apenas segundo semestre) = 12.800 alunos;

b) Venda de Cursos online no Varejo (ticket médio alto)

Essas vendas serão ativadas pelo Canais de varejo web, Google, redes sociais, e-mail marketing, afiliados e parceiros, sempre com a compra sendo realizada diretamente no Portal Galileo Educacional, via sistema de e-commerce, porém focados em um público de maior poder aquisitivo. Os cursos disponibilizados nessa linha serão aqueles Preparatórios para OAB, Residências Médicas e similares.

O Ticket médio anual estimado foi de R\$ 480,00.

Quantidade de Vendas no primeiro ano (apenas segundo semestre) = 4.000 alunos;

c) Receitas com Preparatório para o ENEM e cursos livres - atacado

Essas vendas serão ativadas pelo Canais de atacado (equipes de vendas para empresas, ONGs, Prefeituras e Patrocinadores), sempre com a compra sendo realizada em lotes via Proposta/Contrato. Os cursos disponibilizados nessa linha serão o Preparatório para o ENEM, Profissionalizantes diversos, matérias isoladas de futuros cursos de graduação e pós.

O Ticket médio anual estimado por aluno foi de R\$ 60,00 (com um mínimo de 500 alunos).

Quantidade de Vendas no primeiro ano (apenas segundo semestre) = 17.000 alunos;

d) Receitas com Direcionamento (Captação) de alunos para Graduação/Reforço por Faculdades/PRONATEC

Essas vendas serão ativadas pelo Canais de atacado (equipes de vendas para Faculdades e Escolas Técnicas), sempre com a compra sendo realizada via Proposta/Contrato. Aqui o produto é "a captação do aluno para o cliente".

O Ticket médio anual estimado por aluno captado foi de R\$ 300,00.

Quantidade de Vendas no primeiro ano (apenas segundo semestre) = 2.900 alunos (8% do somatório dos alunos das outras linhas);

e) Venda de outros produtos para os alunos

Essas vendas serão ativadas pelo Canais de varejo e-mail e redes sociais com foco nos cadastros dos próprios alunos Galileo, sempre com a compra sendo realizada diretamente no Portal Galileo Educacional, via sistema de e-commerce. Os produtos disponibilizados nessa linha serão e-books, testes e simulados diversos, Análise de Perfil Profissional e Comportamental.

O Ticket médio anual estimado foi de R\$ 120,00.

Quantidade de Vendas no primeiro ano (apenas segundo semestre) = 1.200 alunos;

f) Venda de cursos presenciais

Essas vendas são uma consequência natural da infraestrutura disponível, combinada com o conhecimento dos professores das instituições mantidas pela Galileo. De qualquer modo, os cursos presenciais terão um componente tecnológico, associando o conceito de *Flipped classroom* e *Blended learning*, prevendo inclusive uma futura oferta online. Serão mais de 100 cursos com foco no aperfeiçoamento profissional e que poderão, mais tarde, fazer parte de cursos de graduação ou pós.

Ticket médio de R\$ 600,00 e estimativa para o primeiro ano de 3.000 alunos;

g) Venda de material e sistemas de apoio ao Ensino/Aprendizado

A estrutura de vendas a ser montada para a oferta de produtos e serviços para Prefeituras provoca a busca de outros potenciais produtos para esses mercados. Nesse contexto, salta a possibilidade de disponibilizar produtos para o Ensino Fundamental, com mais de 32.000.000 alunos em mais de 5.000 municípios. Inicialmente selecionamos produtos de apoio ao ensino de música e incentivo à leitura, mas sistemas de ensino e aceleração de aprendizado serão bem-vindos.

Previsão para o primeiro ano de contratos com 7 prefeituras com um valor médio de R\$ 800.000,00 chegando a um mínimo de 80 prefeituras em 10 anos;

h) Serviços de Consultoria

Esses serviços serão mais um "ponta-de-lança" para abertura de frentes para serviços diversos. Aproveitando o *expertise* e presença de professores e parceiros especializados o foco inicial seriam em serviços na área de saúde e engenharia.

Previsão inicial de 5 clientes com um ticket médio de R\$ 150.000,00.

Com esse *mix* de produtos e canais, podemos projetar um crescimento acelerado da quantidade de alunos e conseqüentemente das vendas.

A previsão de quantidades para os 5 primeiros anos em percentuais do total do mercado é bastante irrisória e factível representando menos de 0,2% no segundo ano e não chegando a 1,5% no final do décimo ano.

Como medida conservadora, adotamos um valor de ticket médio decrescente ano a ano, de forma a prever a chegada de outros concorrentes e também a uma otimização na utilização de recursos.

Geração de Custos / Despesas

Foram estabelecidos os seguintes parâmetros para efeito de cálculos dos custos, despesas e necessidade de investimentos:

- **Impostos sobre as vendas (8,65%)**
Representados por ISS, PIS e COFINS, com respectivamente 5%, 0,65% e 3,0%.

▪ **Custos Fixos / Estrutura/ Terceiros (15% a 10%)**

Os custos fixos cobrem a manutenção da estrutura permanente que foi montada com o investimento inicial realizado e engloba:

- Infraestrutura Técnica, tanto educacional quanto de TI;
- Infraestrutura comercial, com a manutenção de equipes de vendas;
- Infraestrutura de telemarketing;
- Infraestrutura de absorção e gestão de conteúdo e produtos;
- Infraestrutura administrativa e financeira;
- Equipe de Coordenação e gestão;
- Viagens e deslocamentos da equipe fixa;
- Despesas gerais de manutenção, energia, telefones, limpeza etc.

Essa equipe do quadro fixo iniciará o primeiro ano com cerca de 55 pessoas e crescerá organicamente até atingir cerca de 400 colaboradores fulltime.

A equipe alocada indiretamente está citada nos custos variáveis a seguir.

▪ **Custos Variáveis/ Vendas/Produção (43%)**

Foram assim distribuídos:

- Comissionamento de vendas (15%);
- Gastos com marketing e publicidade (15%);
- Geração de conteúdo e gestão tecnológica (7%);
- Captação de alunos via acordos de responsabilidade social (6%).

Estima-se em mais de 100 pessoas o contingente alocado já no primeiro ano, imediatamente após o final do investimento estrutural realizado (totalizando mais de 150 pessoas alocadas diretamente) e ao longo do tempo esse quantitativo irá superar 500 pessoas alocadas, o que juntamente com a equipe fixa, representará a criação de algo próximo de 1.000 empregos (entre diretos e indiretos).

Esse número é altamente significativo visto que todo esse contingente é alocado em atividades diferentes das originalmente praticadas pela Galileo Educacional, em função do descredenciamento para atividades de graduação e pós-graduação.

Certamente, dentro de um possível recredenciamento, como pode ser visto no Capítulo 12, esse número crescerá ainda mais.

- **Impostos sobre os resultados (10,88%)**

Sendo 8% de Imposto de Renda e 2,88 de Contribuição social.

- **Resultados Líquidos (28% a 30% do faturamento)**

- **Capital de giro**

A maior parte dos Custos é variável, minimizando substancialmente os riscos.

RESUMO DAS PROJEÇÕES PARA 10 ANOS (Valores em R\$):

RESUMO	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
Alunos (Quantidade)	36.800	160.100	420.670	730.673	1.057.075
Receita (R\$)	14.421.200	46.741.062	101.721.628	161.296.334	221.402.739
Receita / aluno (R\$)	392	292	242	221	209
Resultado (R\$)	273.718	11.230.037	30.911.192	52.059.587	71.854.368

RESUMO	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
Alunos (Quantidade)	1.166.283	1.281.911	1.409.002	1.550.702	1.706.272
Receita (R\$)	241.450.175	256.412.139	277.044.709	295.445.089	305.871.232
Receita / aluno (R\$)	207	200	197	191	179
Resultado (R\$)	73.428.610	74.365.648	80.366.434	85.174.206	86.717.564

Aporte: R\$15.000.000

Do sexto ao décimo ano foram estabelecidos parâmetros de crescimento bastante conservadores, da ordem de 10% ao ano, chegando a um quantitativo de alunos de 1.700.000 alunos e uma receita bruta anual de R\$ 300.000.000.

(Ver o ANEXO 9 com os detalhes dos cálculos.)

7.9 Ganhos Indiretos/Futuros

Um enorme conjunto de benefícios diretos e indiretos serão gerados para o Grupo Galileo como um todo, principalmente para a fase provável da recuperação do Credenciamento junto ao MEC, podendo ser destacados, entre outros:

- **Aproveitamento de professores (Direito, Medicina etc.)**

Nas linhas de negócios previstas estão os Preparatórios diversos que envolvem tanto os genéricos para concursos de diversos tipos, quanto os referentes à OAB e Residências Médicas, entre outros. Isso implica em ter, disponíveis, profissionais capazes de desenvolver os conteúdos necessários, que nada mais serão do que os próprios ex e futuros Professores das Universidades Gama Filho e UniverCidade.

- **Aproveitamento de matérias para Graduação e Pós**

Alguns cursos serão desenvolvidos em módulos de 30 ou 40h e que por si só seriam cursos livres individuais. Mas esses cursos já podem ser concebidos como módulos de cursos futuros de Pós-Graduação *latu sensu*, onde 10 desses comporiam um curso completo. Outra forma seria que as próprias matérias da Graduação possam ser decompostas em cursos livres oferecidos independentemente, mas que juntos compõem um curso completo de graduação (ex: O preparatório para OAB envolve todas as matérias da graduação em Direito).

Com isso, cursos inteiros seriam preservados para quando do recredenciamento poderem ser oferecidos online no todo ou em grande parte.

- **Experiência com novas Tecnologias Educacionais**

As tecnologias educacionais evoluem com a velocidade igual ou maior que as tecnologias de informação e comunicação. Por isso, ter um núcleo de desenvolvimento de produtos, uma fábrica de cursos online e uma área de P&D nesse segmento é de fundamental importância tanto para a preservação de conhecimento, quanto para a evolução e acompanhamento do estado-da-arte.

- **Novos Canais de comercialização/ prospecção**

O Plano prevê o estabelecimento de vários canais de comercialização, no varejo online (internet, afiliação, e-mail, redes sociais etc.) ou no atacado (Equipes de vendas para governos federal, estadual e municipal, empresas, ONGs, Igrejas etc.).

A experiência no uso e desenvolvimento desses canais será de muita utilidade para a comercialização/ prospecção de novos alunos para os Cursos de graduação e pós depois do recredenciamento.

- **Captação de novos alunos para Graduação e Pós**

Um custo alto que é incorrido por todas as IES é o de captação de novos alunos. Em função da disputa por alunos, o segmento composto por aqueles alunos que estão saindo do ensino médio é altamente disputado (cerca de 2.000.000 de alunos/ano), mas o nosso foco foge desse mercado específico e o amplia muito mais, ao abordar os potenciais alunos adultos que já terminaram o ensino médio em algum momento no passado, ou mesmo aqueles que abandonaram os estudos antes de completa-lo. Certamente, é mais fácil captar um aluno para fazer um preparatório para Enem ou concursos, e ao longo do curso demonstrar as vantagens e facilidades para o seu ingresso nas Faculdades do grupo, ou mesmo para os cursos de Pós-graduação.

- **Retenção (menor evasão)**

Muitos dos cursos desenvolvidos e oferecidos ao mercado podem ser usados internamente nas IES como instrumentos para retenção de alunos, evitando a evasão em vários níveis.

- **Formação Profissional/ Preparo para Pronatec**

Muitos recursos ainda serão alocados no Ensino Técnico via PRONATEC, mesmo com a crise que está instalada no país. Isso significa que o Grupo Galileo deve estar preparado para oferecer cursos Técnicos no formato Pronatec.

- **Imagem da GALILEO (marca GAMA FILHO)**

Com esse conjunto de ações previstas para a Galileo Online no Plano de Recuperação, será mantida e desenvolvida em paralelo, a recuperação das marcas envolvidas, que passarão a ser associadas a cursos usando tecnologias avançadas e comprovando a capacidade da Galileo atuar novamente em todos os segmentos.

7.10 Conclusões sobre a viabilidade

- Como visto no Capítulo 7.1, o país necessita enormemente de uma população mais qualificada e com maior escolaridade, precisa de mais empregos e trabalhos qualificados, mais inteligência e criatividade, mais, maiores e melhores empresas, organizações sociais, cooperativas e conseqüentemente, muito mais empreendedores;
- Para as empresas e organizações, a qualificação gera não apenas mais Capacitação, mas também permite e facilita a Captação e Retenção de empregados e parceiros;
- O destaque nesse plano é que, de um público alvo estimado em 85.000.000 de pessoas (adultos), menos de 2% foram considerados como clientes efetivos, o que deixa uma margem absolutamente confortável sobre o cumprimento e VIABILIDADE desse número ser alcançado;
- A Tecnologia (vide Capítulo 7.3), tanto a de Informação e comunicação, quanto as aplicadas à Educação, viabilizaram e facilitaram o aprendizado: *anytime, anyplace*, ritmo próprio, *personal*, social, baixos custos, qualquer mídia, *lifelong*, permanente, *blended* e estão totalmente disponíveis e dominadas;
- Essas novas tecnologias, totalmente dominadas pelos parceiros identificados no Capítulo 7.4, bem como os conteúdos para os produtos previstos (Capítulo 7.2), também disponíveis pelos parceiros e certamente pelas equipes e professores ligados às IES mantidas pela GALILEO, além de garantir a VIABILIDADE TÉCNICA do PLANO, garantem também otimizações de custos que permitem preços unitários médios anuais da

ordem de R\$ 200,00 e decrescentes, o que também é facilitador para a VIABILIDADE FINANCEIRA;

- Os investimentos (Capítulo 7.7) serão focados em uma ação intensa nos primeiros 12 meses para a aquisição e absorção imediata de produtos prontos e semi-prontos de comercialização imediata e também para a estruturação e largada das atividades de prospecção e comercialização, tanto no varejo via internet (e-mails, redes sociais, Google, afiliação etc.), quanto nos meios de comunicação convencionais (rádios, jornais, TVs), quanto no atacado com a montagem de equipes de vendas para os mercados corporativos e governo;
- A estimativa de RECEITAS (Capítulo 7.8), turbinada por um abrangente e ousado plano de mídia, e um variado mix de produtos, toma por base a exploração de vários e simultâneos canais de comercialização tanto no varejo quanto no atacado (também no Capítulo 7.8), procurando alcançar um público de milhões de usuários com produtos úteis, relativamente baratos e tecnologicamente avançados para os fins que se propõem;
- Nos CUSTOS foram considerados todos os impostos diretos sobre o faturamento (8,65%) e também os que incidem sobre o Lucro real (10,68%). Os custos fixos permanentes preveem uma estrutura enxuta e moderna por processos (Capítulo 7.6) iniciando com apenas 55 pessoas no quadro permanente e estrutura de TI totalmente na "nuvem". Os custos variáveis da ordem de 43% sobre o faturamento abrangem os gastos com as vendas/comercialização e também os de produção, geração de conteúdo, fábrica de cursos e disponibilização para os alunos. Mesmo com a gestão conservadora nos custos, prevê-se a geração de 1.000 empregos

(diretos e indiretos) ao longo das projeções estabelecidas, mesmo sem contar com o recredenciamento;

- A GALILEO EDUCACIONAL, que até 2012 gerenciava receitas da ordem de R\$ 250.000.000/ano com milhares de colaboradores, e que se não fossem os problemas herdados, alheios a sua vontade, continuaria gerenciando, certamente tem capacidade e experiência para realizar e ter sucesso na execução do Plano da GALILEO ONLINE;
- Apesar de prever excelentes resultados para os próximos anos, da ordem de R\$ 150 milhões acumulados em 5 anos e de R\$ 500 milhões em 10 anos, o que asseguraria o pagamento de quase todos os passivos, o resultado nos três primeiros anos não é suficiente para isso, o que obriga a entrada imediata de novos recursos de fonte diferente para a quitação desses passivos, conforme Capítulo 10;
- Com base nos parâmetros e explicações acima, podemos assegurar que o Projeto tem, certamente, total VIABILIDADE TÉCNICA E ECONÔMICA, e, além disso, produzirá um alto impacto social porque, como vimos no Capítulo 7.9, vários resultados impactarão diretamente o futuro recredenciamento;

8. Venda de ativos

O primeiro ano de execução do Plano de Recuperação Judicial será aquele no qual o maior volume de recursos financeiros deverá ser disponibilizado, sobretudo para o pagamento integral dos débitos com os credores da Classe I, cujos créditos devem ser liquidados no prazo máximo de 1 (um) ano, conforme redação do art. 54 da LRJF reproduzido abaixo:

Art. 54. O plano de recuperação judicial não poderá prever prazo superior a 1 (um) ano para pagamento dos créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho vencidos até a data do pedido de recuperação judicial.

Além dos desembolsos necessários para a liquidação do passivo trabalhista logo no primeiro ano, estimados em montante elevado conforme descrito na demonstração de viabilidade econômica, a entidade deverá dispor de recursos imediatos para:

- (i) garantir a consecução do plano de pagamentos descrito no Capítulo 10 durante os três primeiros anos da execução do Plano, dado o período de maturação da linha de negócio GALILEO ONLINE (cerca dois anos);
- (ii) realização dos investimentos iniciais para estruturação da GALILEO ONLINE, na cifra estimada de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), conforme delineado no Capítulo 7;
- (iii) pagamento das despesas correntes das Instituições, como gastos com manutenção, vigilância, seguros, limpeza, dentre outros, e custas ao administrador judicial.





Com a finalidade de levantamento destes recursos, este Plano de Recuperação prevê, em consonância com o art. 50, inciso XI da LRJF, a venda parcial do terreno registrado no 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro sob a matrícula de nº 240.661, pertencente à ASSESPA, localizado na Estrada do Rio Morto, Vargem Grande, na cidade do Rio de Janeiro, RJ, com área total de 504.000 m², sendo 18.000 m² de área construída, avaliado em R\$ 776.832.400,00 (setecentos e setenta e seis milhões, oitocentos e trinta e dois mil e quatrocentos reais), conforme Laudo de Avaliação da APEC Engenharia (vide anexos deste Plano).

Faz-se fundamental explicitar, no tocante ao parágrafo anterior, que a GALILEO adquiriu o direito de propriedade do citado terreno quando da sucessão das obrigações das antigas mantenedoras, ASSESPA e SUGF, assumindo todo o passivo e ativo das mantidas UGF e UNIVERCIDADE mediante transferência da manutenção destas Universidades.

A fração de 80% do terreno será colocada à venda (cerca de 403.000 m²), ficando os 20% de área restantes reservados para o projeto de construção, quando do recredenciamento das Instituições, de um complexo universitário que será denominado “Cidade Universitária”, com expectativa de atendimento de cerca de 30.000 (trinta mil) alunos, contando, inclusive, com dormitórios para até 3.000 (três mil) alunos, devendo esta obra ser integralmente custeada pelo comprador como condição para aquisição da parcela colocada à venda.

O comprador poderá ainda optar pela aquisição de 100% do terreno, desde que disponibilize outro terreno de área equivalente, e com as mesmas condições necessárias para a construção da “Cidade Universitária”, ou disponibilize recursos financeiros para que a GALILEO possa efetuar a aquisição deste terreno equivalente.

Do valor da venda, 20% será destinado à constituição de reserva para investimentos futuros quando da retomada das atividades dos cursos regulados da UGF e UNIVERCIDADE na hipótese do recredenciamento destas instituições pelo MEC, visto que serão naturalmente necessários desembolsos para manutenção da infraestrutura dos cursos, gastos com propaganda e marketing, revitalização das instalações etc.

Utilização do terreno	Destinação dos recursos	
<p style="text-align: center;">VENDA DE 80%</p>	<p>I - Liquidação dos créditos trabalhistas (Classe I) à vista e pagamentos aos demais credores nos três primeiros anos do Plano</p>	
	<p>II - Investimentos iniciais na estruturação da GALILEO ONLINE</p>	<p>GALILEO ONLINE</p>
	<p>III - Reserva para investimentos quando do recredenciamento das Instituições</p>	
	<p>IV - Pagamento de despesas correntes das Instituições e custas ao administrador judicial</p>	
<p style="text-align: center;">RESERVA DE 20%</p>	<p>Projeto de construção da "Cidade Universitária" quando do recredenciamento das Instituições</p>	

Este Plano propõe a constituição de uma sociedade de propósito específico (SPE), consoante ao exposto no art. 50, inciso XVI, para a qual serão transferidos os imóveis conforme apresentados nos laudos de avaliação anexos a este Plano, sendo o referido terreno destinado à venda ao mercado e os recursos da venda aplicados conforme descrito no quadro acima.

Vale frisar que os recursos provenientes da venda do terreno se destinam prioritariamente à liquidação dos débitos com aos credores da Classe I, cujo pagamento será efetuado imediatamente, em parcela única, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data do recebimento do valor da venda.

9. Locação de imóveis

Além das receitas provenientes da GALILEO ONLINE e da venda do terreno localizado em Vargem Grande, conforme descritos nos capítulos anteriores, a Entidade tem como fonte de receita adicional a locação de imóveis de suas diversas unidades enquanto aguarda o credenciamento de suas Instituições, visto que a necessidade de espaço na operação com Ensino a Distância é bastante reduzida. Com essas locações, estima-se um incremento da receita anual na ordem de R\$ 3 milhões de reais.

Vale observar, no entanto, que, devido aos enormes esforços da GALILEO para o credenciamento das Instituições junto ao MEC e à alta expectativa de que isto ocorra no menor prazo possível, o fluxo de entradas proveniente da locação de imóveis não está sendo considerado na demonstração de viabilidade do Plano de Recuperação, detalhada no Capítulo 10, uma vez que o credenciamento implicaria na reutilização dos imóveis para a prestação dos serviços de Ensino Superior, cessando a entrada integral ou parcial da receita de aluguéis.

10. Plano de pagamentos

10.1. Disposições gerais

A seguir são apresentados os prazos e condições propostos pelo presente Plano de Recuperação para liquidação dos débitos mantidos com cada uma das classes de credores definidas no Capítulo 5 deste documento, através dos meios de recuperação judicial fundamentados nos Capítulos 7, 8 e 9.

Importante ressaltar que todos os pagamentos aqui tratados serão realizados com base no quadro-geral de credores de que versa o art. 18 da LRJF, o qual será oportunamente consolidado e homologado pelo juiz com base na relação dos credores a que se refere ao art. 7º, § 2º, da LRJF e nas decisões proferidas nas impugnações eventualmente apresentadas conforme art. 8º da mesma Lei.

Enquanto não homologado o referido quadro-geral de credores, tais pagamentos serão realizados com base na relação de credores publicada pelo administrador judicial na forma do art. 7º, § 2º, da LRJF, procedendo-se, quando aplicável, eventuais ajustes quando da homologação do quadro-geral de credores consolidado, conforme prazos e condições estabelecidos para cada uma das classes neste plano de pagamentos.

10.2. Prazos e condições de liquidação por classe de credor

Classe I – Titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho:

O pagamento da totalidade dos débitos com esta classe de credores será efetuado com os recursos provenientes da venda do terreno, à vista, em parcela única, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data do recebimento do valor da venda.

Classe II – Titulares de créditos com garantia real:

Conforme informado no Capítulo 5, a GALILEO e suas Instituições mantidas não possuem débitos para os quais foram dados bens em garantia.

Ocorrendo a eventual entrada de credores nesta classe no decorrer das fases de verificação e habilitação do crédito, e sendo tais valores homologados conforme determinação do Juízo, estes créditos serão, a priori, liquidados obedecendo-se as mesmas regras de pagamento definidas para os credores da Classe III.

Classe III – Titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados:

Este Plano de Recuperação propõe a subdivisão desta classe de credores em quatro subclasses distintas, com base no valor total dos créditos de qualquer natureza detidos por estes credores contra a GALILEO e suas instituições mantidas, enquadrados na Classe III conforme art. 41, inciso III, da LRJF, de acordo com o quadro-geral de credores a ser oportunamente homologado pelo Juiz nos termos do art. 18 da LRJF. Esta subdivisão tem por objetivo possibilitar o estabelecimento de um fluxo de pagamentos que atenda aos interesses dos diferentes grupos de credores e que, ao mesmo tempo, respeite a capacidade de pagamento da devedora. Seguem abaixo as especificações de cada subclasse:

SUBCLASSE I	SUBCLASSE II	SUBCLASSE III	SUBCLASSE IV
Titulares de créditos de até R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)	Titulares de créditos entre R\$ 30.000,01 e R\$ 100.000,00	Titulares de créditos entre R\$ 100.000,01 e R\$ 500.000,00	Titulares de créditos acima de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)

As condições de pagamento para cada umas das subclasses de credores da Classe III, conforme definidas no quadro acima, são apresentadas abaixo:

PRAZOS DE PAGAMENTO

Subclasse I

O pagamento será efetuado em 12 (doze) parcelas mensais consecutivas, a primeira delas com vencimento no último dia útil do sexto mês subsequente ao do trânsito em julgado da decisão de concessão da recuperação judicial (“Data Base”).

Subclasse II

O pagamento será efetuado em 36 (trinta e seis) parcelas mensais consecutivas, a primeira delas com vencimento no último dia útil do sexto mês subsequente ao do trânsito em julgado da decisão de concessão da recuperação judicial (“Data Base”).

Subclasse III

O pagamento será efetuado em 60 (sessenta) parcelas mensais consecutivas, a primeira delas com vencimento no último dia útil do sexto mês subsequente ao do trânsito em julgado da decisão de concessão da recuperação judicial (“Data Base”).

Subclasse IV

O pagamento será efetuado em 120 (cento e vinte) parcelas mensais consecutivas, a primeira delas com vencimento no último dia útil do sexto mês subsequente ao do trânsito em julgado da decisão de concessão da recuperação judicial (“Data Base”).

CORREÇÃO

Todos os créditos mantidos pelos titulares da Classe III, independentemente de subclasse, serão corrigidos pelo IGP-M a partir da Data Base até a data do respectivo pagamento.

FORMA DE PAGAMENTO

Todos os pagamentos aqui tratados serão efetuados mediante depósito judicial a ser realizado em conta vinculada ao Processo de Recuperação, cabendo ao Juízo da Recuperação determinar a liberação das quantias aos respectivos titulares. Realizado o depósito judicial, a obrigação será considerada integralmente quitada.

Classe IV – Titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte:

O pagamento da totalidade dos débitos com esta classe de credores, do mesmo modo descrito no plano de pagamentos da Classe I, será efetuado com os recursos provenientes da venda do terreno, à vista, em parcela única, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data do recebimento do valor da venda.

PARTE III – Demonstração de viabilidade econômica do Plano de Recuperação

11. Demonstração de viabilidade econômica

11.1. Disposições gerais

A presente demonstração de viabilidade econômica foi elaborada através da consolidação dos dados dos fluxos de entrada de caixa estimados pela GALILEO, a serem gerados mediante a aplicação dos meios de recuperação descritos nos Capítulos 7 e 8 do Plano de Recuperação quando da sua aprovação, com os dados de fluxos de saída de caixa estimados, os quais consideram as amortizações para liquidação dos débitos existentes com os credores das Classes I, II, III e IV, conforme condições de pagamento definidas no Capítulo 10, os investimentos necessários para geração de caixa, o pagamento de despesas correntes etc., de modo a verificar o caixa líquido resultante destas operações no período de 10 (dez) anos e a viabilidade do cumprimento das obrigações assumidas e do reestabelecimento da saúde econômico-financeira das Instituições.

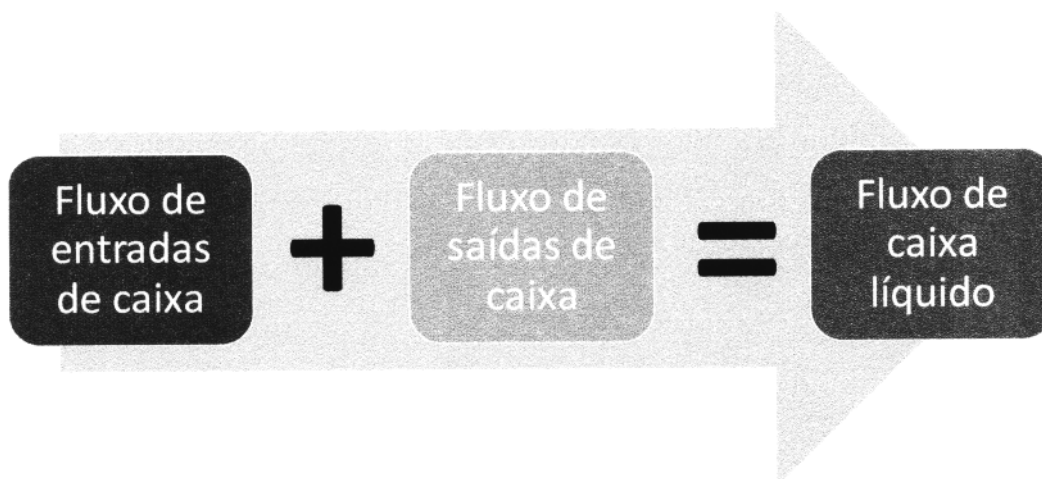
Vale informar que não foram incluídos na avaliação os fluxos líquidos de caixa que poderiam ser gerados com a locação dos imóveis, conforme informado no

Capítulo 9, uma vez que tal locação é apresentada neste Plano tão somente como uma alternativa adicional de geração de caixa, visto que a GALILEO tem como principal meta a utilização destes imóveis para a prestação de serviços de Ensino Superior, na expectativa do recredenciamento das instituições mantidas.

Todos os valores apresentados nesta demonstração de viabilidade econômica são expressos em milhares de reais, exceto quando indicado o contrário.

11.2. Método de avaliação utilizado

Conforme informado no Capítulo 11.1, o método utilizado para avaliação de viabilidade do Plano foi o da análise dos fluxos de caixa líquidos gerados no período de 10 (dez) anos, conforme as informações presentes em todo o seu conteúdo, as quais foram devidamente discutidas com a administração da GALILEO. A figura abaixo elucida o esquema de análise:



11.3. Geração de caixa

Galileo Online

O Capítulo 7 deste Plano apresenta, com toda a riqueza de detalhes que o projeto de estruturação de uma linha de negócio requer, os resultados estimados das operações da Galileo Online para um horizonte temporal de 10 (dez) anos, e discorre, com a mesma preciosidade de dados, a viabilidade do negócio, com base em informações históricas e projeções de mercado. Abaixo, são resumidos os fluxos de caixa líquidos oriundos dessa operação:

GALILEO ONLINE - Fluxo de caixa líquido

ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
274	11.230	30.911	52.060	71.854	73.429	74.366	80.366	85.174	86.718

Venda do terreno

O quadro abaixo demonstra o valor estimado de caixa oriundo da venda do terreno e disponível para utilização no fluxo de saídas de caixa previsto pelo Plano:

Descrição	Valor
Valor estimado do imóvel:	776.832
Valor da venda (80%):	621.466
Parcela retida (20%):	124.293
Parcela para operação:	497.172

Conforme apresentado, estima-se um recebimento total de aproximadamente R\$ 621,5 milhões com a venda do terreno, dos quais, após retenção do percentual de 20% para investimentos na hipótese de recredenciamento, serão utilizados cerca de R\$ 497,2 milhões para o cumprimento do plano de pagamentos, conforme descrito no Capítulo 10, e demais desembolsos necessários.

Como premissa para o fluxo de entradas dos recursos da venda, considerou-se o recebimento de 70% do valor a ser utilizado na operação logo no primeiro ano, no total de aproximadamente R\$ 348,0 milhões, sendo a parcela remanescente recebida nos três anos seguintes, no total de R\$ 49,7 milhões/ano.

Vale informar, que a GALILEO já iniciou contato com potenciais compradores e detectou o forte interesse de algumas destas empresas na aquisição do terreno.

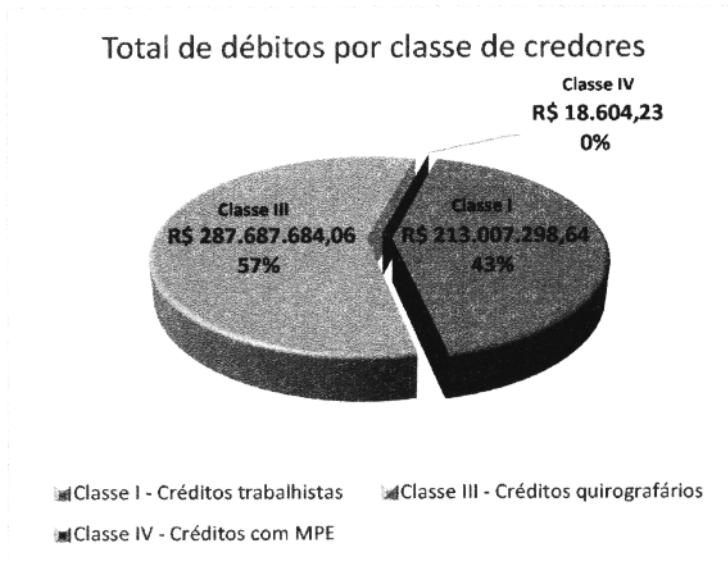
11.4. Débitos do Plano de Recuperação

A seguir são demonstrados os montantes estimados de débitos das instituições mantidas UGF e UNIVERCIDADE e da mantenedora GALILEO, contemplados pelo Plano de Recuperação Judicial, conforme os dispositivos da Lei 11.101/2005, e segregados pelas classes de credores de acordo com a referida Lei.

Vale frisar, ainda, que os valores abaixo tratam-se de estimativas conservadoras, com o intuito de comportar todas as dívidas de qualquer natureza reconhecidas pelas Instituições com relação a cada credor, considerando-se, inclusive, os valores de processos trabalhistas, cíveis e em Juizado Especial que se encontravam em fase de execução até a data de conclusão deste documento.

Gráfico: Total de débitos por classe de credores

Valores em R\$



Conforme pode-se verificar no quadro acima, a presente demonstração de viabilidade do Plano foi elaborada considerando-se os seguintes saldos devedores por classe de credor, conforme definidos no Capítulo 5:

- i. R\$ 213.007.298,64 devidos à Classe I, representando 43% da dívida;
- ii. R\$ 287.687.684,06 devidos à Classe III, representando 57% da dívida;
- iii. R\$ 18.604,23 devidos à Classe IV, representando menos de 1% da dívida.

Sendo assim, o total da dívida estimada, considerada para análise de viabilidade do Plano de Recuperação, monta o valor de R\$ 500.713.586,93 (quinhentos milhões, setecentos e treze mil, quinhentos e oitenta e seis reais e noventa e três centavos).

11.5. Amortizações

Demonstra-se abaixo o fluxo de amortizações previstos pelo Plano, efetuados conforme definido no Capítulo 10, para a liquidação dos valores informados no capítulo anterior. Antes, no entanto, vale demonstrar a abertura a composição da dívida com os credores da Classe III de acordo com as subclasses especificadas no Plano de Pagamentos do Capítulo 10:

Composição da dívida com credores da Classe III

Valores em R\$:

Faixa	Total
Até 30.000,00	5.509.363,52
De 30.000,01 a 100.000,00	4.173.588,01
De 100.000,00 a 500.000,00	11.199.053,03
Acima de 500.000,00	266.805.679,50
Total	287.687.684,06

Fluxo de amortizações

Valores expressos em R\$ mil:

ANO	Classe I	Classe II	Classe III	Classe IV	TOTAL
1	213.007	-	35.821	19	248.847
2	-	-	30.312	-	30.312
3	-	-	30.312	-	30.312
4	-	-	28.920	-	28.920
5	-	-	28.920	-	28.920
6	-	-	26.681	-	26.681
7	-	-	26.681	-	26.681
8	-	-	26.681	-	26.681
9	-	-	26.681	-	26.681
10	-	-	26.681	-	26.681
Total	213.007	-	287.688	19	500.714

11.6. Conclusão

Através da análise dos fluxos de entrada e fluxos de saída detalhados nos capítulos anteriores, incluindo-se, ainda, as despesas gerais de manutenção das instituições, na média estimada de R\$ 3,4 milhões, e os pagamentos ao administrador judicial do Plano, no total de R\$ 9,4 milhões em 5 anos, obtêm-se como resultado o quadro-resumo demonstrado abaixo, demonstrando o caixa líquido gerado ao longo dos 10 (dez) anos de projeção do Plano:

Valores em R\$ mil:

ANO	Entradas	Investimentos	Despesas gerais	Adm. Judicial	Amortizações	Caixa líquido	Saldo
1	348.294	- 15.000	- 2.654	- 720	- 248.847	81.073	81.073
2	60.947	- -	- 2.787	- 1.080	- 30.312	26.769	107.843
3	80.628	- -	- 2.933	- 1.440	- 30.312	45.944	153.787
4	101.777	- -	- 3.089	- 2.690	- 28.920	67.077	220.864
5	71.854	- -	- 3.256	- 3.516	- 28.920	36.162	257.026
6	73.429	- -	- 3.435	- -	- 26.681	43.313	300.339
7	74.366	- -	- 3.627	- -	- 26.681	44.058	344.397
8	80.366	- -	- 3.832	- -	- 26.681	49.854	394.252
9	85.174	- -	- 4.051	- -	- 26.681	54.443	448.694
10	86.718	- -	- 4.285	- -	- 26.681	55.752	504.446
Total	1.063.554	- 15.000	- 33.948	- 9.446	- 500.714	504.446	504.446

Da análise do quadro acima, conclui-se pela total viabilidade do Plano de Recuperação Judicial ora apresentado, o qual demonstra-se plenamente capaz de atender aos objetivos propostos por este Plano.

Vale destacar que a existência de saldos anuais é essencial para garantir o equacionamento dos passivos fiscais/tributários não incluídos no presente Plano de Recuperação e também de eventuais passivos adicionais que venham a ser incorporados quando da homologação do quadro-geral de credores consolidado, conforme art. 18 da LRJF.

PARTE IV – Hipótese de recredenciamento das Instituições

12. Fluxos de caixa e prazo das amortizações na hipótese de recredenciamento

O presente capítulo tem por objetivo demonstrar a projeção de fluxos de caixa líquidos obtidos na hipótese de recredenciamento das Instituições UGF e UNIVERCIDADE junto ao MEC, com a disponibilização dos seus principais cursos de graduação e pós-graduação, *lato sensu* e *stricto sensu*, presenciais e a distância, além de abordar como a retomada da prestação de serviços educacionais de cursos regulados aumentaria significativamente o fluxo financeiro da Entidade, possibilitando, assim, reduzir os prazos de liquidação dos credores das Classes II e III, sem prejudicar, ainda assim, o crescimento sustentável das operações das Instituições, e reestabelecer milhares de empregos de professores e funcionários administrativos em geral, dentre os diversos outros benefícios para a sociedade e para o desenvolvimento do País.

O fluxo apresentado a seguir foi elaborado com base na análise de dados históricos do comportamento dos fluxos de entradas e saídas de caixa das Instituições referentes a 13 (treze) dos seus principais cursos: Arquitetura, Ciências Contábeis, Ciência da Computação, Desenho Industrial, Direito, Enfermagem, Engenharia Civil, Engenharia Elétrica, Engenharia Mecânica,

Engenharia de Produção, Fisioterapia, Medicina e Odontologia, considerando, também, fatores históricos e de Mercado (atuais) relacionados à demanda pelos cursos oferecidos, taxas de inadimplência, manutenção da estrutura dos cursos, dentre outros. Vale ainda frisar que, com o recredenciamento, todos os demais cursos de graduação componentes da grade das UFG e UNIVERCIDADE voltariam a funcionar, promovendo a obtenção de fluxos de caixa líquidos ainda maiores.

Faturamento projetado por curso

Valores em R\$ mil

Cursos de Graduação	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
Arquitetura	1.186	2.537	4.072	5.447	6.993	7.483	8.007	10.709	11.459	12.261
Ciências Contábeis	480	1.046	1.711	2.331	3.049	3.323	3.623	4.936	5.380	5.864
Ciência da Computação	864	1.849	2.968	3.969	5.096	5.453	5.835	7.804	8.350	8.935
Desenho Industrial	1.056	2.260	3.627	4.851	6.229	6.665	7.131	9.538	10.206	10.920
Direito	4.032	8.628	13.849	19.757	26.426	28.275	30.255	38.847	41.566	44.476
Engenharias	5.928	12.686	16.967	25.417	34.967	37.414	40.033	42.836	45.834	49.043
Fisioterapia	1.152	2.465	3.957	5.645	7.550	8.079	8.644	13.874	14.845	15.884
Enfermagem	1.200	1.926	2.748	3.951	5.112	5.470	5.853	6.263	6.701	7.170
Medicina	12.240	26.194	42.041	74.973	112.309	154.505	183.689	196.548	210.306	225.027
Odontologia	2.736	5.855	9.397	13.407	17.932	19.187	20.530	21.967	23.505	25.150
SUBTOTAL 1	30.874	65.447	101.336	159.748	225.663	275.855	313.600	353.321	378.152	404.731

Cursos de Pós-Graduação	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
<i>Lato Sensu</i>	27.720	37.232	52.628	88.243	137.170	170.183	204.255	251.542	319.892	486.280
<i>Stricto Sensu</i>	1.320	3.023	4.116	4.404	4.713	5.042	5.395	5.773	6.177	6.610
SUBTOTAL 2	29.040	40.255	56.744	92.647	141.882	175.225	209.651	257.316	326.069	492.889
TOTAL	59.914	105.701	158.080	252.395	367.545	451.080	523.251	610.637	704.222	897.620

Caixa líquido projetado por curso

Valores em R\$ mil

Cursos de Graduação	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
Arquitetura	328	701	1.125	1.505	2.107	2.255	2.413	3.227	3.453	3.695
Ciências Contábeis	125	272	444	605	843	918	1.001	1.364	1.487	1.620
Ciência da Computação	224	480	771	1.031	1.408	1.507	1.612	2.157	2.307	2.469
Desenho Industrial	274	587	942	1.260	1.721	1.842	1.971	2.636	2.820	3.018
Direito	1.047	2.241	3.596	5.130	7.302	7.813	8.360	10.735	11.486	12.290
Engenharias	1.638	3.506	4.689	3.499	5.688	6.086	6.512	6.968	7.456	7.978
Fisioterapia	347	743	1.192	1.701	2.401	2.569	2.749	4.412	4.721	5.051
Enfermagem	362	580	828	1.190	1.626	1.739	1.861	1.991	2.131	2.280
Medicina	4.382	9.377	15.051	16.444	24.820	34.146	40.595	43.437	46.478	49.731
Odontologia	824	1.764	2.832	2.181	3.216	3.441	3.682	3.939	4.215	4.510
SUBTOTAL 1	9.551	20.251	31.469	34.547	51.132	62.316	70.756	80.866	86.554	92.642

Cursos de Pós-Graduação	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
<i>Lato Sensu</i>	10.520	13.995	19.798	33.467	52.372	65.043	78.121	96.279	122.537	186.505
<i>Stricto Sensu</i>	365	835	1.137	1.217	1.420	1.519	1.626	1.740	1.861	1.992
SUBTOTAL 2	10.885	14.830	20.936	34.684	53.792	66.563	79.746	98.019	124.398	188.497

TOTAL	20.436	35.080	52.405	69.231	104.924	128.879	150.503	178.884	210.952	281.139
--------------	---------------	---------------	---------------	---------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Pode-se observar, através da soma dos totais anuais apresentados no quadro anterior, que o recredenciamento das Instituições proporcionaria um fluxo de caixa líquido estimado de R\$ 1,2 bilhão em dez anos, alcançando a marca de R\$ 561 milhões já no sétimo ano. Este montante aproxima-se ao total de caixa líquido gerado em dez anos pela operação da Galileo Online, R\$ 566 milhões, conforme detalhado nos Capítulos 7 e 11.

Com a combinação dos fluxos de caixa líquidos anuais estimados gerados pelas operações da Galileo Online e dos cursos regulados, disponibilizados com o recredenciamento das Instituições, os fluxos de caixa totais seriam como demonstrado na tabela a seguir:

Operação	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
Galileo Online	274	11.230	30.911	52.060	71.854	73.429	74.366	80.366	85.174	86.718
Cursos regulados	20.436	35.080	52.405	69.231	104.924	128.879	150.503	178.884	210.952	281.139
TOTAL	20.709	46.310	83.316	121.290	176.779	202.308	224.868	259.251	296.126	367.856

Dado o exposto, com o recredenciamento, o fluxo de caixa líquido necessário para a liquidação dos débitos com os credores das Instituições, cujos totais foram estimados conforme Capítulo 11, seria antecipado, possibilitando a redução do prazo de amortização dos credores das Classes II e III para 6 (seis) anos.

De modo resumido, são pontuados abaixo os benefícios para a sociedade originados com o credenciamento da UGF e da UNIVERCIDADE:

- Aumento do nível de emprego com a retomada de cerca de 3.000 (três mil) postos de trabalho, entre professores e funcionários administrativos e gerais;
- Liquidação total dos débitos com todos os credores descritos conforme Capítulos 5 e 11 no prazo de 6 (seis) anos;
- Formação de milhares de alunos por ano com um Ensino Superior de qualidade reconhecida, através de Instituições com décadas de tradição;
- Retomada de projetos sociais mantidos pelas Instituições, beneficiando milhares de pessoas;
- Retomada de projetos de pesquisa, contribuindo para a ampliação de estudos de inovação e para o desenvolvimento de capital intelectual no País;
- Construção da “Cidade Universitária” no município do Rio de Janeiro, com capacidade para atender cerca de 30.000 (trinta mil) alunos.

Por fim, vale novamente ressaltar que, com o credenciamento das Instituições pelo MEC, os seguintes cursos voltariam a ser oferecidos à sociedade pela UGF e UNIVERCIDADE, além dos treze cursos considerados na elaboração desta análise de viabilidade econômica:

- | | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| - Bacharelado em Ciências Biológicas | - Farmácia | - Marketing |
| - Bacharelado em Educação Física | - Fisioterapia | - Matemática |
| - Bacharelado em Geografia | - Hotelaria | - Nutrição |
| - Bacharelado em História | - Jornalismo | - Pedagogia |
| - Ciência da Computação | - Letras Português/Literatura | - Psicologia |
| - Cinema | - Letras Português / Inglês | - Publicidade e Propaganda |
| - Comunicação Social | - Licenciatura em Ciências Biológicas | - Relações Internacionais |
| - Dança | - Licenciatura em Educação Física | - Teatro |
| - Engenharia Ambiental e Sanitária | - Licenciatura em Geografia | - Turismo |
| - Engenharia de Petróleo | - Licenciatura em História | |

PARTE V – Anexos

13. Anexos relacionados ao Capítulo 7 – Galileo Online

ANEXO 1 – FORNECEDORES COMPROMISSADOS

▪ **Studiare (plataforma adaptativa)**

Produtora e fornecedora da Plataforma Adaptativa STUDIARE, desenvolvida em linguagem RUBI, moderna e flexível.

Incorpora todas as funções para o Ensino Adaptativo e para o gerenciamento do aprendizado usando conceitos de *Big Data*.

▪ **ESCHOLA.COM - EDUCAÇÃO A DISTÂNCIA LTDA**

Empresa pioneira no mercado de Educação a Distância no Brasil, com mais de 15 anos de atuação, tanto no mercado corporativo quanto no varejo, com um produto pronto para uso que é o - Preparatório para o ENEM - Curso online completo com o equivalente a 1.200 h de aulas (se fossem impressas, seriam mais de 5.000 páginas), cobrindo todas as matérias das 3 séries do Ensino Médio, onde o aluno pode navegar no seu ritmo e velocidade, podendo acessar o conteúdo de qualquer local com conexão com a Internet.

▪ **Mestre dos Concursos (Concursos + OAB)**

Empresa especializada com foco de atuação em Concursos Públicos e OAB.

CONCURSOS - Empresa lançada em maio de 2011, com mais de 30 mil alunos, com 3 estúdios próprios e mais de 90 mil cadastrados.

Foco Atual: Vídeo-aula para Concursos Públicos principalmente nos segmentos de segurança e de tribunais.

Mais de 3.500 horas em formato de vídeo-aulas de conteúdo para mais de 60 concursos.

OAB - Desde abril/2013.

100% conteúdo para 1ª fase do Exame e 2ª fase em desenvolvimento;

Oferta do pacote completo (17 disciplinas e 315 horas) ou disciplinas avulsas.

- **Reader's Digest (Inglês)**

Curso com duração de um ano. O cliente receberá mensalmente um livro digital com áudio, exercícios interativos e gramática. O curso começa do nível básico e vai até o avançado. Nesse curso o usuário aprenderá a ler, escrever e praticará a pronúncia.

Seleções do Reader's Digest é uma empresa de Marketing Direto, mundialmente conhecida pela edição da Revista Seleções. Atuante nos canais offline e digital, leva aos seus leitores e clientes conteúdo com qualidade e emoção pelas páginas de sua revista e seus outros produtos e serviços.

- **NewEducation (Cursos Técnicos)**

Empresa sediada em Campinas, desenvolvedora de um pioneiro Sistema de Ensino profissionalizante, com mais de 20 cursos técnicos e 40 cursos FIC, todos em um formato imediatamente implantável e aplicável em instituições credenciadas para cursos na modalidade PRONATEC.

- **Consilia (Concursos)**

A Consilia é uma empresa do segmento de educação a distância criada em 2010, fruto da vontade de aliar a tecnologia ao conhecimento. Com o objetivo de oferecer cursos por meio de *e-learning* (aprendizagem eletrônica) e *m-learning* (aprendizagem móvel), a Consilia Cursos desenvolve e oferece conteúdo exclusivo. O material é produzido por professores autores que possuem ampla experiência em atividades de

ensino-aprendizagem e são reconhecidos entre os melhores em suas áreas de conhecimento.

- **eTalent (Testes/Comportamento)**

A ETALENT é uma Empresa de Tecnologia e Inovação que desenvolve sistemas, processos e programas de educação do comportamento e gestão da mudança pessoal, voltados para o aumento da produtividade e geração de resultados pessoais e empresariais.

A ETALENT desenvolveu um conjunto de metodologias e ferramentas exclusivas, voltadas para potencializar o talento das pessoas e o resultado das empresas. Tudo o que fazemos está associado ao diagnóstico, entendimento e maximização de comportamento humano.

- **Leadpix (email mkt, pesquisas)**

É uma agência de marketing direto que foi criada no segundo semestre de 2011 com o objetivo de apresentar ao mercado brasileiro soluções de marketing através do uso de tecnologia e *database* segmentado. O portfólio é composto por ações on e off-line que se utilizam de um banco de dados próprio composto por mais de 60 milhões de registros, 15 milhões interagindo diariamente por meio das ações de marketing que realizamos para os nossos clientes. Dentre os principais serviços encontram-se as ações de *branding* via e-mail marketing, ações patrocinadas para a geração de leads, criação e implementação de sites promocionais, pesquisas de mercado, consultoria na estruturação e uso adequado dos dados e planejamento e criação de uma comunicação eficiente para as campanhas promocionais e institucionais dos clientes.

Com o selo de qualidade da ABEMD (Associação Brasileira de Marketing Direto) e uma carteira de clientes crescente e que conta com mais de 50 empresas atuando em diversos setores da economia nacional e internacional.

▪ **LHR (Cursos presenciais)**

Empresa especializada na oferta de soluções para desenvolvimento de Recursos Humanos. Os principais serviços são:

Desenvolvimento de Lideranças, Desenvolvimento de Equipes, Oficina de Coaching, Atendimento a Clientes, Gestão do Tempo, Gestão de Pessoas, Técnicas de Seleção e Entrevista, Formação de Instrutores de Treinamento, Desenvolvimento de Competência Interpessoal, Best Game – *Business Expenses Saving Training Game*, Desenvolvimento de Potencial de Comunicação Humana.

▪ **CRITÉRIO (infra/apoio)**

Empresa fundada em 1995 com reconhecida *expertise* nas áreas de auditoria, consultoria contábil, tributária e fiscal, e *corporate finance*, e na prestação de serviços de *outsourcing* contábil e fiscal, possuindo em seu corpo técnico e executivo profissionais oriundos de empresas de auditoria internacionalmente conhecidas como “*big four*” e professores e ex-professores de instituições renomadas como a Fundação Getúlio Vargas – FGV.

▪ **LINKQUALITY**

A Link Quality tem 20 anos de mercado e mais de 200 títulos produzidos. Além da qualidade na produção e dos temas atualizados, existe uma divisão de vídeos para os Gestores e outra para os Colaboradores. Essa divisão permite aos Gestores acesso às melhores técnicas de Gestão da

Estratégia, da Operação e das Pessoas e possibilita aos colaboradores acesso a um acervo que os orienta a entender e praticar o que a empresa espera deles, como iniciativa, determinação, trabalho em equipe, entre outros.

▪ **EDITORA MELHORAMENTOS**

A Editora Melhoramentos ocupa posição de destaque no mercado. Na área editorial, uma de suas vedetes é a linha de Dicionários Michaelis (português, inglês, francês, espanhol, italiano, alemão e japonês). Para não perder a tradição iniciada em 1915, com a edição de O Patinho Feio, de ser a principal editora infantojuvenil do país, a Melhoramentos reúne entre seus autores nada menos que Ziraldo e seus mais de 135 títulos, sucesso absoluto entre o público jovem de todo o mundo que já bateu um recorde histórico: mais de 2,5 milhões de exemplares vendidos de O Menino Maluquinho. Vale lembrar: Ziraldo é o único autor brasileiro a vender essa quantidade de livros de um único título. A Editora Melhoramentos segue sua trajetória sempre ao lado do leitor, proporcionando momentos de reflexão, alegria, aprendizado e investindo na educação e na formação de leitores. Do leitor infantil ao adulto, a Melhoramentos está presente na vida do brasileiro, ocupando-se com o desenvolvimento, a criação e o aperfeiçoamento dos melhores livros para seu público.

ANEXO 2 – CURSO PREPARATÓRIO PARA O ENEM

PREPARATÓRIO PARA O ENEM DA ESCHOLA.COM (Batizado de REAJA)

Em muitos dos casos citados no item 7.1, essa massa humana necessita inicialmente apenas concluir seu nível médio para poder frequentar treinamentos técnicos, participar de concursos e melhorar de vida a partir daí. Outro grande problema vivido por nossas faculdades é a falta de qualidade dos ingressantes, em função de um Ensino Médio deficiente, e também a pouca quantidade de egressos do ensino médio em função da própria evasão nesse nível e da falta de continuidade daqueles que já concluíram.

Esse passa a ser também um o segundo objetivo. Gerar alunos em maior quantidade e qualidade para o Ensino Superior no Brasil.

No REAJA, cada aluno pode escolher por onde começar, verificar em quais matérias estão suas maiores deficiências e priorizar aquilo que não sabe, versus o conhecimento adquirido na vida adulta, compondo a matriz de habilidades e competências exigida para os alunos no final do nível Médio de Ensino.

TESTE REAL - O produto REAJA já foi aplicado de modo livre e gratuito com mais de 20.000 alunos, dos quais recebemos algumas centenas de depoimentos favoráveis como esse abaixo:

“Meu objetivo em prestar o ENEM era conseguir o certificado de conclusão do Ensino Médio, por isso procurei a Eschola.com e fiz o preparatório para o ENEM. No entanto, consegui também, 100% de Bolsa do PROUNI e fui aprovado em 18ª lugar no curso de Sistema de Informações na UFMT – Universidade Federal de Mato Grosso. Estou muito contente por ter atingido dois objetivos de uma vez só,

e satisfeito com o que o preparatório para o ENEM da Eschola.com me proporcionou. ” (Dinart José de Araújo - Rondonópolis/MT. Nota: 619,00)

ANEXO 3 – CURSOS PREPARATÓRIOS PARA CONCURSOS

CURSO PREPARATÓRIO CURSO MEMORIZAÇÃO EXERCÍCIOS

PREPARATÓRIO PARA CONCURSOS NÍVEL MÉDIO (COMPLETO)

ANAC ANCINE ANS AGENTE PC-ES AGENTE PF AUXILIAR DE PAPILOSCOPISTA -

PC-SP

BANCO CENTRAL BANCO DO BRASIL BÁSICO PERITO PF BNDES CAIXA - CEF

CASA DA MOEDA DO BRASIL

CORPO DE BOMBEIRO - RJ CORPO DE BOMBEIROS - PE

CORREIOS

DEGASE-RJ DELEGADO PF

DNIT

DEFENSORIA PÚBLICA DEPEN DETRAN-RJ ESCRIVÃO PF

FUNDAÇÃO BIBLIOTECA NACIONAL

GUARDA MUNICIPAL

IBAMA IBGE

INSPECTOR POLÍCIA CIVIL - RJ INSPECTOR DE ALUNO

INSS

MINISTÉRIO DA FAZENDA MINISTÉRIO DA SAÚDE MINISTÉRIO DAS CIDADES

MPE-RJ

MPU

OFICIAL DE CARTÓRIO POLÍCIA CIVIL - RJ PAPILOSCOPISTA PF

PETROBRAS

PLA

POLÍCIA CIVIL DE SÃO PAULO POLÍCIA CIVIL DE MINAS GERAIS PM-MG PM - SP

PMERJ

PRF PRF Agente Administrativo PF Agente Administrativo

RECEITA FEDERAL

SAP-SP

SEAP - TEORIA - RJ SEAP - EXERCÍCIO - RJ

SEDS - MG SEJUS - ES

SENADO FEDERAL

SEPLAG TCE-RJ TJ-RJ TJ-SP TRE-RJ TRE-SP TRF TRT TSE TST

ANEXO 4 – CURSOS PREPARATÓRIOS PARA OAB

- Língua Portuguesa
- Direito Administrativo
- Direito Ambiental
- Direito Civil
- Direito Processual Civil
- Direito Constitucional
- Direito do Consumidor
- Direito Empresarial
- Direito Internacional e Direitos Humanos
- Direito Penal
- Direito Processual Penal
- Direito do Trabalho
- Direito Processual do Trabalho
- Ética e Legislação da OAB
- Estatuto da Criança e Adolescente
- Filosofia do Direito
- Educação a distância - Como estudar?

325 módulos

Mais de 7mil páginas

Mais de 25 mil questões

180 mesas digitais

158 audiobooks

3 ebooks

ANEXO 5 – CURSOS LIVRES PARA EMPRESAS

VÍDEOS GERENCIAIS:

Gestão pela Meritocracia

Gerenciamento de Pessoas com Foco no Resultado

Não Premie a Incompetência

Educação no Ambiente de Trabalho

Estratégia em Tempos de Incerteza

A Empresa Enxuta

Colaboradores Tóxicos

Metas - um por todos e todos pelo objetivo

Resultado não é causa é consequência

Reeducação Comportamental

Liderança por Resultado

Funcionário Classe A - Empresa Classe A

Combatendo a Falta de Iniciativa

Obsessão por Cortar Custos

Erros e Acertos no Atendimento Telefônico

Atendimento Excelente ao Cliente

O que a Empresa Espera de Você

A Missão

Foco é dizer não

Empresas Austeras

Não complique, simplifique

Empresas preparadas crescem mesmo no caos

Colaboradores Tóxicos

O Enterro das Fofocas

O Enterro das Desculpas

CURSOS PRESENCIAIS:

Desenvolvimento de Habilidades Gerenciais
Qualidade de Vida
Multiplicador de Treinamento
Business Expenses Saving
Training Game
Introdução a Gestão de um Pequeno Negócio
Formação de Líderes
Excelência no Atendimento ao Cliente Interno e Externo
Desenvolvimento de Equipes
Desenvolvimento e Aplicação de Jogos em RH
Oficina de Coaching
Negociação, Feedback e Feedforward nas Equipes de Trabalho
Administração de Cargos e Salários
Administração do Tempo
Avaliação de Desempenho
A Secretária do Futuro
Formação de Recepcionistas
Comunicação
Desenvolvimento Gerencial
Elaboração e Implementação de Programas
Ética e Responsabilidade Social
Formação de Consultores Organizacionais
Gestão de Pessoas e Desenvolvimento da Inteligência Emocional
Motivação e Gestão de Pessoas
Noções e Práticas de Previdência Social
Planejamento e Gestão de Carreira
Seleção por Competências
Redação Empresarial

Negociação, Feedback e Feedforward
Negociação Internacional
Negociação em Cobrança
Formação de Preços no Comércio
Estratégias de Comunicação em Marketing
Gestão de Competências em Vendas
Gerência de Propaganda
Gestão de Risco
Marketing Internacional
Marketing de Serviços
Relacionamento e Serviços
Programação
Neurolinguística em Vendas
Técnicas de Vendas
Gerenciamento de Projetos
Gestão da Qualidade
Gestão de Processos
Administração do Patrimônio
Análise de Investimentos
Análise e Interpretação das Demonstrações
Financeiras
Auditoria
Contabilidade Geral e Análise de Balanço
Controladoria
Crédito e Cobrança
Custos
Custo Hospitalar
Custo Logístico
Finanças Corporativas Financiamento de Projetos

Fluxo de Caixa e Gestão do Capital de Giro
Governança Corporativa Matemática Financeira Aplicada
Mercado de Capitais
Orçamento e Contabilidade Pública com Ênfase na LRJF
Orçamento Empresarial
Planejamento e Controle Financeiro
Logística e Cadeia de Suprimentos
Básico de Importação e Exportação
Cadeia de Suprimentos
Fundamentos de Logística
Gestão de Estoques
Gestão de Transportes e Distribuição
Gerenciamento das Operações no Comércio Exterior
Logística e Transportes Internacionais
Organização de Almoxxarifados e Centros de Distribuição
Planejamento e Controle da Produção
Processos Logísticos em Empresas de Serviços
Técnicas de Compras
Fundamentos em Gestão de Projetos PMBOK
Gestão de Portfólio de Projetos
Gerência de Riscos em Projetos
MS Excel Básico
Microsoft Power Point
Microsoft Word
MS Excel Avançado
Qualidade Total
Empreendedorismo e Qualidade de Vida
Liderança e Espiritualidade
Gestão Colaborativa

Negócios Sociais
Empreendedorismo Social
Negócios Criativos na Economia Criativa
Coach e Autocoach
Jesus um Líder Coach
Empreendedor na Melhor Idade
Jovem Empreendedor
Empreendedorismo feminino
Liderança Feminina
Finanças Cor de Rosa
Empreendedorismo GLBT
Pedagogia Empreendedora
Comportamentos Empreendedores
Inovação na Gestão
Gestão Orgânica
Estatística Básica
Estatística Avançada
Estatística para Concursos
Matemática Básica
Introdução ao Cálculo Diferencial e Integra
Metodologia da Pesquisa Estatística
Elaboração de Pesquisa Estatística
Estatística Usando o Microsoft Excel

ANEXO 6 – CURSO DE INGLÊS

Fornecido pela READER'S DIGEST, curso com duração de um ano. O cliente receberá mensalmente um livro digital com áudio, exercícios interativos e gramática. O curso começa do nível básico e vai até o avançado. Nesse curso o usuário aprenderá a ler, escrever e praticará a pronúncia.

ANEXO 7 – PROJETO MAGIA DE LER

Projeto educacional de incentivo a leitura, onde cada aluno de cada série a partir da educação infantil até o até o fundamental II, recebe uma maleta com 5 livros de títulos escolhidos conforme o seu ano de escolaridade. Junto com a maleta dos alunos é disponibilizada também a maleta do Turma contendo 20 títulos, e o material do Professor, que o capacitará a trabalhar com essa nova tecnologia da educação.

Quando o aluno avança de ano, ele recebe o novo kit para o seu novo ano de escolaridade e assim continuamente até chegar ao ensino médio. Cumprindo o ciclo na mesma escola ou no município o aluno terá quase 50 livros em sua casa, gerando assim um acervo particular que pode até ser compartilhado com a sua comunidade mais próxima, os seus vizinhos. Junto aos profissionais da educação é feito todo um trabalho de capacitação com palestras, mini curso, oficinas, chat online, e diário digital, tudo para o melhor aproveitamento do projeto.

ANEXO 8 – PROJETO PALAVRA CANTADA

Projeto educacional que vem preencher a lacuna aberta pela Lei nº 11.769 de 18 de agosto de 2008, que institui como obrigatório o ensino de música nas escolas de todo país, tendo o prazo de 3 anos para as escolas se adequarem, como a oferta de professores de música não atende a demanda necessária para o atendimento a lei, a editora lançou o projeto “Brincadeiras Musicais - Palavra Cantada” , que capacita professores de artes e educação física a ministrarem a instrução de música através de brincadeiras lúdicas, que levam as crianças a FAZER e APRECIAR a Música através do BRINCAR. Cada criança recebe o kit do aluno composto de CD +DVD e o kit do Professor composto de CD+DVD+ Livro de atividades.

ANEXO 9 - PLANILHA DE CÁLCULOS

		PLANILHA DE DRE - GALILEO ONLINE (CURSOS e SERVIÇOS NÃO REGULADOS)										
		TOTALS	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
		Valor unitário Evoluído										
GALILEO - Plano de Recuperação QUANTITATIVO DE ALUNOS												
1	Qtd de alunos no varejo	12.800	57.600	4,5	155.520	272.160	394.632	434.095	477.505	526.255	571.781	635.558
	Taxa de crescimento/ ano			1,8	2,7	1,8	1,5	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
2	Qtd de alunos ENEM - atacado	17.000	76.500	4,5	206.550	361.463	524.121	576.533	634.186	697.605	767.365	844.102
	Taxa de crescimento/ ano			1,8	2,7	1,8	1,5	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
3	Qtd de Alunos Concursos e outros - atacado	4.000	18.000	4,5	48.000	85.050	123.323	135.655	149.220	164.142	180.556	198.612
	Taxa de crescimento/ ano			1,8	2,7	1,8	1,5	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
4	Total de alunos	36.800	160.100	4,5	420.070	720.673	1.057.075	1.166.283	1.281.911	1.405.002	1.550.702	1.706.272
5	Qtd de Alunos encaminhados para facilidades	2.944	12.808	8%	37.860	73.067	105.708	116.628	128.191	140.900	155.070	170.627
	Percentual de alunos encaminhados para facilidades			8%	9%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
6	Qtd de Clientes comprando outros produtos	1.200	20.813	4,5	54.687	94.987	137.420	151.617	166.648	183.170	201.591	221.815
	Percentual de Clientes comprando outros produtos			4,5	2,7	1,8	1,5	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
7	Qtd de Clientes comprando cursos presenciais	3.000	8.000,0	10,000,0	12,000,0	15,000,0	18,000,0	20,000,0	21,000,0	22,000,0	25,000,0	28,000,0
8	Qtd de Preferências comprando material didático	7	15,0	25,0	35,0	50,0	70,0	80,0	90,0	100,0	110,0	120,0
9	Qtd de clientes comprando serviços de consultoria	5	10,0	15,0	20,0	30,0	35,0	40,0	45,0	50,0	55,0	60,0
LINHAS DE NEGÓCIO (RECEITAS)		Valor unitário/ano										
a	Venda de Cursos online no varejo (ticket baixo)	R\$ 180,00	9.849.600	25.194.240	41.640.480	56.827.008	64.463.137	69.945.866	74.900.378	79.854.803	84.809.315	89.763.827
b	Vendas de Preparatório ENEM - e livres - atacado	R\$ 60,00	4.500.500	11.153.700	18.434.588	25.157.792	26.981.730	28.538.368	30.345.798	32.229.330	34.192.954	36.146.578
c	Venda de Cursos online no varejo (ticket alto)	R\$ 480,00	8.208.000	20.995.200	34.700.400	47.585.840	50.788.136	53.719.281	56.424.952	58.912.502	61.288.052	63.652.602
d	Recargas com Captação de alunos	R\$ 300,00	3.600.280	10.222.280	18.632.240	25.368.863	27.981.04	29.842.995	31.845.799	33.984.746	36.272.312	38.708.878
e	Venda de outros prod. para alunos	R\$ 120,00	2.172.682	5.906.207	9.888.717	13.192.298	14.191.327	14.998.358	15.935.813	16.908.668	17.919.602	18.969.000
f	Venda de Cursos Presenciais	R\$ 800,00	4.800.000	6.000.000	7.200.000	8.400.000	9.600.000	10.800.000	12.000.000	13.200.000	14.400.000	15.600.000
g	Venda de material didático	R\$ 5.000,00	12.000.000	20.000.000	28.000.000	36.000.000	44.000.000	52.000.000	60.000.000	68.000.000	76.000.000	84.000.000
h	Venda de serviços de consultoria	R\$ 150.000,00	750.000	1.500.000	2.250.000	3.000.000	3.750.000	4.500.000	5.250.000	6.000.000	6.750.000	7.500.000
	Taxa de redução do valor unitário/ano		0,5%	0,9%	0,8%	0,8%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,6%
RECEITA EQUIVALENTE POR ALUNO/ cliente			217,00	194,27	182,43	171,61	169,30	167,58	165,86	164,14	162,42	160,70
TOTAL RECEITA GALILEO - Não Regulado			14.421.200	46.741.062	101.721.628	161.296.394	221.402.739	241.493.175	256.612.139	277.044.709	295.445.089	305.871.232
Crescimento da Receita				462%	370%	456%	496%	510%	510%	510%	510%	510%
ISS		R\$ 5,00%	(721.060)	(2.337.053)	(5.096.061)	(8.084.817)	(11.070.137)	(12.072.509)	(12.800.607)	(13.462.235)	(14.172.254)	(14.919.562)
PIS		R\$ 0,65%	(95.738)	(308.817)	(661.191)	(1.048.426)	(1.469.406)	(1.800.679)	(2.080.791)	(2.312.903)	(2.500.393)	(2.643.169)
Cofins		R\$ 3,00%	(432.639)	(1.402.232)	(3.051.649)	(4.838.890)	(6.642.082)	(7.243.525)	(7.692.864)	(8.111.341)	(8.603.353)	(9.176.137)
Total dos Impostos Diretos		R\$ 8,65%	(1.249.436)	(4.148.102)	(8.798.509)	(13.972.133)	(19.155.124)	(20.856.514)	(22.176.150)	(23.966.367)	(25.556.000)	(26.457.868)
RECEITA LÍQUIDA		R\$ 13.171.764	42.692.960	92.923.129	147.344.201	202.251.602	220.584.275	234.222.665	253.008.341	269.888.088	279.413.370	
DESPESAS/CUSTOS												
Custos variáveis (Ver planilha CUSTOS 2)			6.201.116	20.098.657	43.740.307	69.357.473	103.823.575	119.129.225	127.041.388	134.941.388	142.841.388	150.741.388
Custos fixos (Ver planilha CUSTOS 2)			6.665.516	9.998.274	14.497.497	19.571.621	26.421.689	34.348.195	40.530.871	43.773.940	47.017.008	50.260.076
Taxa de crescimento anual dos custos fixos			50,00%	45,00%	35,00%	30,00%	26,00%	22,00%	18,00%	16,00%	14,00%	12,00%
Percentual de custos fixos sobre Receitas Totais			46%	21%	14%	12%	12%	14%	16%	16%	16%	17%
Gastos com Melhorias/Investimento (Ver planilha CUSTOS)			0									
Total Custos/Despesas			12.866.632	30.096.931	58.237.797	88.929.095	121.624.866	138.171.771	150.788.090	162.802.565	174.316.596	182.109.102
Resultado antes do imposto de renda			307.134	12.601.029	34.684.910	58.415.156	80.665.535	82.992.964	83.444.399	83.177.776	82.631.493	82.132.128
Imposto de renda			(48.571)	(1.008.060)	(2.774.793)	(4.675.212)	(6.650.123)	(8.292.964)	(9.695.552)	(10.941.222)	(12.186.989)	(13.432.744)
Contribuição Social			(8.945)	(192.910)	(498.925)	(809.940)	(1.080.955)	(1.352.970)	(1.525.000)	(1.707.030)	(1.889.060)	(2.071.090)
Total dos Impostos			(57.516)	(1.199.970)	(3.273.718)	(5.555.157)	(7.731.078)	(9.644.924)	(11.166.532)	(12.648.252)	(14.076.049)	(15.503.834)
Resultado após Impostos			249.618	11.401.059	31.411.192	52.859.999	71.934.457	73.348.040	71.977.864	71.529.524	70.555.444	66.628.294

14. Laudos de avaliação de bens e ativos e demais anexos

001055

(DOCUMENTO 1)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETIVO

O presente laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel **CAMPUS UNIVERSITÁRIO SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - SESPA**, localizado na Estrada do Rio Morto em Jacarepaguá - RJ

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

De acordo com os cálculos contidos no presente laudo e atendendo-se aos itens prescritos na Norma Técnica Brasileira, a NBR-14653-2, o valor de mercado, do imóvel em questão, em 2015, é igual a:

VALOR DE COMPRA E VENDA
R\$ 776.832.400,00
(setecentos e setenta e seis milhões oitocentos e trinta e dois mil e quatrocentos reais)

INTRODUÇÃO/METODOLOGIA

O presente laudo obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais.

- a) O imóvel, objeto desta avaliação, foi vistoriado pelo autor deste LAUDO.
- b) Os honorários dos profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- c) Os profissionais não têm no presente, nem contemplam para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação.
- d) Os profissionais não têm inclinação pessoal alguma em relação à matéria envolvida neste laudo, e tampouco, dela aufere qualquer vantagem.

- e) No melhor conhecimento e crédito dos profissionais, as análises e opiniões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- f) O laudo foi elaborado com estreita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA) e do IBAPE-RJ- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias ;
- g) O presente laudo obedeceu os parâmetros estabelecidos pela NBR-14653-2:2011, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, a qual se refere à avaliação de imóveis urbanos, através do Comp ivo de Dados de Mercado com a utilização de Tratamento por Fatores e o valor das benfeitorias através do custo de reedição.

TÍTULO DE PROPRIEDADE

Cópia da matrícula do 9º Ofício do RGI – Capital RJ, nº 240.661. Assume-se que os VALORES DIMENSIONAIS, constantes na documentação oferecida, estejam corretos, e que o TÍTULO DE PROPRIEDADE é bom.

CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

DO IMÓVEL

Comercial/residencial urbano

LOCALIZAÇÃO.

O imóvel encontra-se no antigo local denominado Campus Universitário da Sociedade Educacional Professor Nuno Lisboa.

CIRCUNVIZINHANÇA

Embora se situe em região onde existem áreas de preservação ambiental, o imóvel em questão fica em área de expansão urbana, a Estrada do Rio Morto e próxima a Estrada dos Bandeirantes por um lado e Avenida das Américas pelo outro lado.

Nas imediações do imóvel existem áreas de ocupação industrial e no restante da região encontram-se bairros com ocupação predominantemente residencial e algumas propriedades rurais.

O logradouro onde se situa o imóvel é, totalmente, pavimentado sendo dotado de utilidades públicas necessárias, tais como: água, luz, força, iluminação pública, telefones e etc.

O logradouro tem fácil acesso por transportes urbanos e situa-se em uma das regiões de maior valorização nos últimos anos na Cidade do Rio de Janeiro.

O mercado imobiliário da região apresenta-se assim como em todo o Estado do Rio de Janeiro, principalmente, nas cidades próximas a Cidade do Rio de Janeiro, em valorização crescente tendo em vista o desenvolvimento de infraestrutura provocada pelos importantes eventos que ocorrerão na Cidade do Rio de Janeiro nos próximos anos.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**SITUAÇÃO GERAL**

O imóvel objeto desta avaliação, trata-se do Campus Universitário e Parque Tecnológico.

ÁREA DO IMÓVEL

O CAMPUS referendado é composto de seis prédios ou blocos, A, B, C, D, E e F, construídos a averbados em 1.999.

A área total da terra é de 504.000,00 m² e 18.000,00 m² de área construída.

AVALIAÇÃO

Valor da terra nua504.000 m² x R\$ 1.386,32 / m² =
R\$ 698.707.200,00

Benfeitorias = 18.000,00 m² x R\$ 4.340,28 m² = R\$ 78.125.200,00

Comercial andar livre = R\$ 1.402,81 SINDUSCON

Fundações acréscimo em Jacarepaguá 40 %

Topografia e terrapleno + 30 %

Construção de padrão universitário e com instalações de laboratórios = 70 %

Total = R\$ 4.340,28

O complexo TOTALIZA o valor, a preços de 2.015 de

R\$ 698.707.200,00 + R\$ 78.125.200,00 = R\$ 776.832.400,00

METODOLOGIA.

O valor do imóvel será obtido pela adoção do MÉTODO EVOLUTIVO que consiste, conforme determina a NBR 14.653-2, no somatório do Custo de Reedição das Benfeitorias e do valor da Área de Terra

Para a determinação do valor da Área de Terra utilizou-se o Método Involutivo, em que se procedeu a uma pesquisa de mercado de lotes na região em questão, tomado como elemento realizável de um projeto de urbanização usado como paradigma para a Área de Terra a ser avaliada.

De posse do lote, do valor de venda, obtido pelo Método Comparativo de Dados de Mercado com a utilização de Tratamento por Fatores e de todos os custos e despesas para implantação do Empreendimento, chega-se ao valor da Área de Terra Bruta.

Para o cálculo do Custo de Reedição das Benfeitorias, multiplicaremos a área construída do prédio pelo o valor do m² das construções (obtido nas publicações do Sinduscon/RJ e o Informativo SBC).

CONCLUSÃO


De acordo com a metodologia utilizada e consoante com o preconizado pela NBR-14653-2, concluimos, com base no mercado imobiliário da região, que o valor de Compra e Venda do imóvel avaliando, em 2015, é de

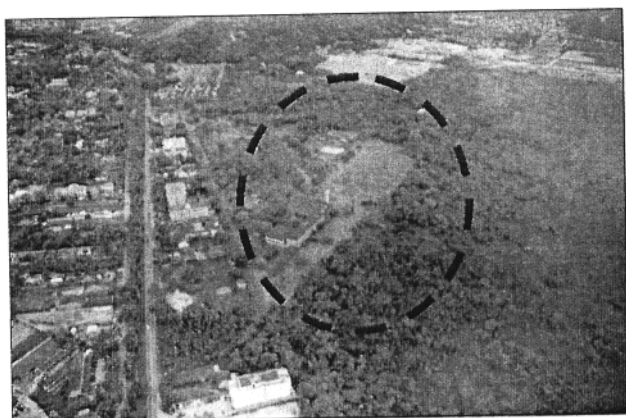
VALOR DE COMPRA E VENDA
R\$ 776.832.400,00
(setecentos e setenta e seis milhões oitocentos e trinta e dois mil e quatrocentos reais)

ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 15 (quinze) folhas impressas, todas rubricadas sendo a última datada e assinada.

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2015.


LUISEFERNANDO XAVIER DA SILVA
85104432-9D CREA - RJ
Luis Fernando Xavier da Silva
ARQUITETO
CREA 85.1.04432-9 D - CPF: 59719577115



2013 019639

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
CERTIDÃO

334970 / MM

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
240.661FICHA
019º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

06 de abril de 1999.

00240661

IMÓVEL Lote 03 do PAL 32.961, com testada para a Estrada do Rio Morto, lado ím-
par à 441,00m do meio da curva de concordância com a Estrada dos Bande-
rantes, lado ímpar medindo 100,80m de frente, 712,10m nos fundos, à di-
reita mede 25,00m (limitando com a lateral esquerda do lote 02), mais -
54,70m (alargando o terreno), limitando com os fundos dos lotes 02 e 01
mais 85,00m (aprofundando o terreno) mais 100,00m (estreitando o ter-
reno) mais 383,05m (aprofundando o terreno), à esquerda mede 32,00m (li-
mitando com a lateral direita do lote 04) mais 730,50m (alargando o ter-
reno) mais 160,00m (aprofundando o terreno configurando com a anterior
um ângulo obtuso interno, pelo alinhamento da Estrada Vereador Alceu de
Carvalho), mais 153,00m (aprofundando o terreno) configurando com a an-
terior um ângulo obtuso interno mais 403,00m (aprofundando o terreno pe-
lo alinhamento projetado da Avenida Canal do Portêlo PAA nº 8997), con-
figurando com a anterior um ângulo obtuso interno, fechando o perímetro
confrontando à direita com os lotes 02 e 01 do PAL 32.961 da proprietá-
ria ou sucessores, e com terrenos de Herculano dos Andes Vergolino, à
esquerda com os lotes 04, 05 e 06 do PAL 32.961 da proprietária ou su-
cessores, e com a área do PAA nº 8997 a ser doada ao Estado; e ainda -
com a Estrada Vereador Alceu de Carvalho, e nos fundos com terrenos de
Salvador João e com o Canal do Portêlo. PROPRIETÁRIA: SOCIEDADE EDUCA-
CIONAL PROFESSOR NUNO LISBOA, com sede nesta cidade, CGC com o número -
34.177.246/0001-55. FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ. INSCRIÇÃO NO FRE com o nº
1456997-4) e CL nº 0344. Adquirido em maior porção, por compra feita ao
casal Humberto Rizzaro, conforme escritura de 27.03.1978, do 3º Ofício,
livro 2549, fls. 34v, registrada em 14.06.1978, com o nº 02 na matríc-
ula nº 34.928. INDICADOR REAL: Livro 4-F, nº 4832, às fls. 85. Rio de Ja-
neiro, 06 de abril de 1999.

O OFICIAL

AV.01 CONSTRUÇÃO Pelo requerimento de 15.03.99, prenotado em 15.03.99, com o
nº 732.023, às fls. 297v do livro 1-DV, instruído com certidão nº 19271
de 10.09.98, da SMUMA, fica averbado que no terreno desta matrícula foi
Segue no verso.

REGISTRO GERAL

MATRICULA

240.661

FICHA

01

VERSO

construído o CAMPUS UNIVERSITÁRIO DA SOCIEDADE EDUCACIONAL PROFESSOR NUNO LISBOA, Blocos A, B, C, D, E e F, ao qual tomou o nº 461 pela Estrada Vereador Alceu de Carvalho com numeração suplementar 555 pela Estrada do Rio Norte, tendo sido concedido o habite-se parcial para os Blocos C, D e E em 03.05.1988. Foi apresentada a CND nº 506.557 em 09.03.99 Rio de Janeiro, 06 de abril de 1999.

O OFICIAL

R.02 PROMESSA DE COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 12.08.1996, re-ratificado pela escritura de 11.03.1997, do 23º Ofício, Livro 6804, fls.193, prenotada em 23.04.1999, com os nºs 736.325 e 736.326, às fls.153 do Livro 1-0X, re-ratificada pela escritura de 02.06.1999 do 23º Ofício, Livro 7520, fls.138, prenotada com o nº 741.556 em 10.06.99 às fls.42 do Livro 1-DZ, a SOCIEDADE EDUCACIONAL PROFESSOR NUNO LISBOA antes qualificada, prometeu vender o imóvel em caráter irrevogável e irretroatável à SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO SESPA, com sede nesta cidade, CEC nº 34.150.771/0004-87, pelo preço de R\$1.766.000,00 pagável na forma do título. Rio de Janeiro, 24 de Junho de 1999.

O OFICIAL

R.03 COMPRA E VENDA - Pela escritura de 19.06.2000 do 23º Ofício, Livro -- 7740, folhas 142, prenotada em 19.07.2000 com o nº 790:854 às folhas 22v do Livro 1-EF, SOCIEDADE EDUCACIONAL PROFESSOR NUNO LISBOA, antes qualificada, vendeu o imóvel à SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - SESPA, pelo preço de R\$1.766.000,00. O imposto de transmissão, foi pago pela guia nº 643.818 em 17.04.2000. Rio de Janeiro, 26 de julho de 2000.

O OFICIAL

AV.04 INDICADOR REAL - Consta que o imóvel desta matrícula está lançado no Livro 4-DB, nº 136347, às folhas 148v. Rio de Janeiro, 26 de julho de 2000.

O OFICIAL

segue na ficha 02

R. 102
102

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
240.661

FICHA
02

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

continuação da ficha 01

R.05 **HIPOTECA CEDULAR:** Pela cédula de crédito comercial nº 0690/00001/2000-
datada de 01.12.2000, prenotada em 01.12.2000 com o nº 809.546 às folhas
96v do Livro 1-EH e aditivo de 01.12.2000, prenotado em 01.12.2000 com
o nº 809.547 às folhas 96v do Livro 1-EH, hoje registrada no Registro
Auxiliar nº 7042, fica registrada a **HIPOTECA CEDULAR EM 1º GRAU** do
imóvel dada por **SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - SESPA**, em
favor do **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA**, com sede em São
Paulo, CGC nº 81.411.633/0001-87, pelo valor de R\$1.500.000,00 aos ju-
ros de 2,50% ao mês, pelo sistema T.P, a ser pago no prazo de 10 pres-
tações, cada uma no valor de R\$171.388,10, vencendo-se a primeira em
08.01.2001, Rio de Janeiro, 20 de dezembro de 2000. -----
O Oficial

Av.06 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 08 de outubro de 2001, prenotado em
26 de outubro de 2001 com o número 850847 às folhas 87v do livro 1-EN,
fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 05 de **HIPOTECA CEDULAR** do im-
óvel, face quitação dada pelo credor **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A -**
BANESPA, Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2001. -----
O Oficial

R.07 **HIPOTECA CEDULAR:** Pela Cédula de Crédito Comercial nº 0690/00001/2001-
datada de 06 de novembro de 2001 prenotada em 16 de novembro de 2001 -
com o número 853492 às folhas 182v do livro 1-EN, e aditivo de 08 de -
novembro de 2001, prenotado em 16 de novembro de 2001 com o número -
853491 às folhas 182v de livro 1-EN, fica registrada a **HIPOTECA CEDU-**
LAR EM 1º GRAU do imóvel dada por **SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓS-**
TOLO em favor de **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, no valor de R\$ -----
R\$2.000.000,00 devendo ser pago em 12 prestações no valor de R\$--
R\$210.638,71, aos juros de 3,80% ao mês, vencendo-se a 1ª em 08 de de-
zembro de 2001. Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2001. -----
O Oficial

Segue no verso

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

240661

FICHA

2

-VERSO-

R - 8 **HIPOTECA CEDULAR:** Pela Cédula de Crédito n.º 1109406871-9, de 16/08/02, e aditamento de 16/08/02 prenotada em 20/08/02 com o n.º 887283 à fl. 202v do livro 1-ER, hoje registrada no Registro Auxiliar n.º 8104, fica registrada a **HIPOTECA CEDULAR EM 2.º GRAU** imóvel dada por **SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO**, em favor de **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A-BANESPA**, com sede em São Paulo-SP, CNPJ 61.411.633/0001-87, pelo valor de R\$3.000.000,00 aos juros de 3,25% ao mês, a ser pago em 18 prestações, cada uma no valor de R\$225.289,60 vencendo-se a primeira em 16/09/02 e a última em 16/02/04, Rio de Janeiro, 12 de junho de 2003.

O Oficial *[Assinatura]*

REGISTRO
N.º RDM68773

R - 9 **HIPOTECA CEDULAR:** Pela Cédula de Cédula de Crédito n.º 001109819453-3 de 11/12/02, e aditamento de 11/12/02, prenotada em 16/12/02 com o n.º 905155 à fl. 246v do livro 1-ET, hoje registrada no Registro Auxiliar n.º 8103, fica registrada a **HIPOTECA CEDULAR EM 3.º GRAU** do imóvel dada por **SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO**, em favor de **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A-BANESPA**, com sede em São Paulo-SP, CNPJ 61.411.633/0001-87, pelo valor de R\$2.000.000,00 aos juros de 3,74% ao mês, a ser pago em 12 prestações, cada uma no valor de R\$211.731,00 vencendo-se a primeira em 12/03/03 e a última em 12/03/03, Rio de Janeiro, 12 de junho de 2003.

O Oficial *[Assinatura]*

REGISTRO
N.º RDM68771

R - 10 **HIPOTECA CEDULAR:** Pela Cédula de Crédito n.º 1111232160-6 de 05/12/03 e aditivos de 05/12/03, prenotados em 30/12/03 com o n.º 952719 à fl. 163v do livro 1-FB, hoje registrada no Registro Auxiliar n.º 8398, fica registrada a **HIPOTECA**

Segue na ficha 3

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

240561

FICHA

3

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

continuação da ficha 2

110-REGISTRAL
RERBC0225

CEDULAR EM 4º GRAU imóvel, dada por SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO, em favor de BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA, pelo valor de R\$2.000.000,00, aos juros à taxa efetiva de 2,22% ao mês e 30,14% ao ano, a ser pago em 17 prestações, cada uma no valor de R\$193.764,81 vencidas-se a primeira em 08/02/04 e a última em 08/12/04. Rio de Janeiro, 10 de fevereiro de 2004. -----
O Oficial

AV - 11 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 16/06/05, prenotado em 20/06/05 com o n° 1017970 à fl. 119 do livro 1-FJ, fica averbado o CANCELAMENTO do registro 10 de HIPOTECA CEDULAR EM 4º GRAU do imóvel, em virtude de quitação dada pelo credor BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA, Rio de Janeiro, 09 de agosto de 2005. -----
O Oficial

(R) 1 ato
RH087224 LOK

AV - 12 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 16/06/05, prenotado em 20/06/05 com o n° 1017971 à fl. 119 do livro 1-FJ, fica averbado o CANCELAMENTO do registro 9 de HIPOTECA CEDULAR EM 4º GRAU do imóvel, em virtude de quitação dada pelo credor BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA, Rio de Janeiro, 09 de agosto de 2005. -----
O Oficial

(R) 1 ato
RH087226 VHS

AV - 13 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 16/06/05, prenotado em 20/06/05 com o n° 1017972 à fl. 119 do livro 1-FJ, fica averbado o CANCELAMENTO do registro 8 de HIPOTECA CEDULAR EM 4º GRAU do imóvel, em virtude de quitação dada pelo credor BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA, Rio de Janeiro, 09 de agosto de 2005. -----
O Oficial

(R) 1 ato
RH087228 CTE

Segue no verso

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

240661

FICHA

3

VERSO

AV - 14 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 16/06/05, prenotado em 20/06/05 com o n° 1017873 à fl. 119 do livro 1-FJ, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro de **HIPOTECA CEDULAR EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude de quitação dada pelo **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA** Rio de Janeiro, 09 de agosto de 2005.

O Oficial *[Assinatura]*

(R) 1 ato
RH687230-NBE

R - 15 **PENHORA:** Pelo mandado de 27/02/08, da 12ª Vara de Fazenda Pública, prenotado em 28/10/08, com o n° 1202881 à fl. 181v do livro 1-GI, fica registrada a **PENHORA EM 1º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$580,34, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo **MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO** em face de **SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO SESP** (Processo número 2007.001.185727-7). Para este registro não foram recolhidos emolumentos, porém a averbação de seu cancelamento só poderá ser efetuada com o recolhimento dos emolumentos de ambos os atos, calculados na data da apresentação do Mandado/Ofício da averbação de cancelamento, conforme decisão normativa da Corregedoria Geral da Justiça, no processo n° 29.682/97, publicada no Diário Oficial de 09/07/97, Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2008.

(R) 1 ato
RH69110-KXO Oficial *[Assinatura]*

R - 16 **PENHORA:** Pelo mandado de 17/05/07, da 12ª Vara de Fazenda Pública, prenotado em 19/11/08 com o n° 1206976 à fl. 28v do livro 1-GJ, fica registrada a **PENHORA EM 2º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$80.726,05, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo **MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO** em face de **SOCIEDADE**

Segue na ficha 4.

(R) 1 ato
RH079445-EDU

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PECANHA, 12 6º ANDAR
CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MATRÍCULA	FICHA
240661	4

continuação da ficha 3

EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO - SESPA (Processo número 2005.120.064597-0). Para este registro não foram recolhidos emolumentos, porém a averbação de seu cancelamento só poderá ser efetuada com o recolhimento dos emolumentos de ambos os atos, calculados na data da apresentação do Mandado/Ofício da averbação de cancelamento, conforme decisão normativa da Corregedoria Geral da Justiça, no processo nº 29.682/97, publicada no Diário Oficial de 09/07/97. Rio de Janeiro, 01 de dezembro de 2008.

O Oficial *Luciano*

Não constando pesar qualquer ônus real, além dos já citados, gravando o dito imóvel desde 29 de julho de 1937, data da instalação deste serviço registral, até hoje; entretanto consta prenotado com o nº 1486629 - Requerimento de 09/01/2013 (Ação) estando em fase de exame; do que dou fé. Rio de Janeiro, 25 de fevereiro de 2013. Girardi Andrade dos Santos, deu busca no Indicador Real, Rogério da Silva Martins, deu busca no Indicador Pessoal, quanto às indisponibilidades, e Marcelo Silva Mello, digitei e Giovanni Giovânholi Silva Oficial *Luciano*

Luciano de Oliveira Pinto
9º Oficial Substituto
CTPS: 85984/108-RJ



90 1001 - Pagamento de Custas

Protocolo de Certidão No. 45639/2013

Buscas - 2 R\$	3425,42	Certidão R\$	12,00
Páginas - 2 R\$	236,24	Microficha R\$	12,00
Informática R\$	227,20	Total Emol. R\$	3865,66
Grav. Elet. R\$	230,00	FEIO FINDEPER/UFPERU	231,50



Lote/Terreno à Venda, 1.800 m²
Vargem Grande, Zona Oeste, Rio de Janeiro

• **R\$ 2.100.000**

• IPTU **R\$ 300**

• Lote/Terreno

• Área: 1.800 m²V: R\$ 1.166 / m²

• Código do imóvel **jc00t1**

• Preço **R\$ 1.400.000**

• Lote/Terreno

• Área: 1.400 m²V: R\$ 1.000 / m²

• Código do imóvel **56123**

• Preço **R\$ 1.150.000**

• Lote/Terreno

• Área: 999 m²V: R\$ 1.151 / m²

• Código do imóvel

$$1.166,00 + 1.000,00 + 1.151,00 = 1.105,66 \times 1,20 = 1.326,80 \text{ adotado R\$ } 1.300,00 / \text{m}^2$$

Todos estas pesquisas devem ser valorizadas em 20 % decorrentes as condições do imóvel avaliando

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETIVO

O presente laudo tem como objetivo a avaliação do conjunto de prédios conhecidos como COMPLEXO DA PIEDADE.

Composto de 27 edificações conforme RGI listados em anexo.

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

De acordo com os cálculos contidos no presente laudo e atendendo-se aos itens prescritos na Norma Técnica Brasileira, a NBR-14653-2, o valor de mercado, do imóvel em questão, maio de 2015, é igual a:

<p style="text-align: center;">VALOR DE COMPRA E VENDA R\$ 332.000.000,00 (trezentos e trinta e dois milhões de reais)</p>

INTRODUÇÃO/METODOLOGIA

O presente laudo obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais.

- a) O imóvel, objeto desta avaliação, foi vistoriado pelo autor deste LAUDO.
- b) Os honorários dos profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- c) Os profissionais não têm no presente, nem contemplam para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação.
- d) Os profissionais não têm inclinação pessoal alguma em relação à matéria envolvida neste laudo, e tampouco, dela auferem qualquer vantagem.
- e) No melhor conhecimento e crédito dos profissionais, as análises e opiniões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- f) O laudo foi elaborado com estreita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA) e do IBAPE-RJ- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias ;
- g) O presente laudo obedeceu os parâmetros estabelecidos pela NBR-14653-2, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, a qual se refere à avaliação de imóveis urbanos, através do Comparativo de Dados de Mercado com a utilização de Tratamento por Fatores e o valor das benfeitorias através do custo de reedição.

TÍTULO DE PROPRIEDADE

Cópia das matrículas conforme relação anexa, assume-se que os VALORES DIMENSIONAIS, constantes na documentação oferecida, estejam corretos, e que os TÍTULOS DE PROPRIEDADE

são bons.

CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

O CAMPUS PIEDADE é composto de 27 edificações incluindo pátios, jardins, piscinas, estacionamento, bibliotecas, cine teatro, parques desportivos e aquáticos.....

O complexo está construído em uma área de 52.000,00 metros quadrados, acrescidos de 45 % de áreas livres e obras auxiliares = 75.400,00 m²

Muito bem localizado em área da cidade com infraestrutura urbana completa, conduções publicas, hospitais e acessos a todos os bairros da cidade.

O valor do Custo de construção de abril de 2015, na cidade do Rio de Janeiro é R\$ 1.700,15 (neste valor não inclui fundações, lucro do empreendedor e (BDI)

Para o caso em pauta, consideraremos

BDI 25 %

FUNDAÇÕES ESPECIAIS 15 %

LUCRO DE EMPREENDEDOR 15 %

Total = 65,31%

Portanto $R\$ 1.700,15 \times 1,6531 = R\$ 2.810,52$

$75.400,00 \text{ m}^2 \times R\$ 2.810,52 = R\$ 211.913.054,56$

Valor referente somente as construções

O prédio contém ainda

7 elevadores

12 subestações

104 reservatórios de água

12 sistemas SPDA (para raios)

Estes itens estão estimados em R\$ 20.000.000,00

Totalizamos então

Construção + equipamentos + terreno

$211.913.054,56 + 20.0000.000,00 + \text{terreno} =$

Custo de terreno = $100.000 \text{ m}^2 \times R\$ 1.000,00$ por metro quadrado

= R\$ 100.000.000,00

211.913.054,56 + 20.000.000,00 + 100.000.000,00 = R\$ 331.913.054,56

Total R\$ 332 milhões de reais

METODOLOGIA.

O valor do imóvel será obtido pela adoção do MÉTODO EVOLUTIVO que consiste, conforme determina a NBR 14.653-2, no somatório do Custo de Reedição das Benfeitorias e do valor da Área de Terra

CONCLUSÃO

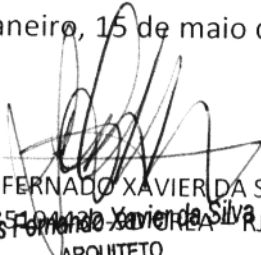
De acordo com a metodologia utilizada e consoante com o preconizado pela NBR-14653-2, concluímos, com base no mercado imobiliário da região, que o valor de Compra e Venda do imóvel avaliando, em 2015,

VALOR DE COMPRA E VENDA
R\$ 332.000.000,00,00
(trezentos e trinta e dois milhões de reais)

ENCERRAMENTO

O presente laudo, possui 6 (seis) folhas impressas, todas rubricadas sendo a última datada e assinada.

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2015.


LUIS FERNANDO XAVIER DA SILVA
85 Fernando Xavier da Silva
LUIS FERNANDO XAVIER DA SILVA RJ
ARQUITETO
CREA 85.1.04432-9 D - CPF: 59719877715

endereço	ocupação	Insc IPTU	Mat RGI
Rua Manuel Vitorino, 369	Arquitetura	0.409.678-0	6º rgi 11991
Rua Manuel Vitorino, 379	Engenharia	0.458.701-0	6º RGI - 72462-A
Rua Manuel Vitorino, 465	Estacionamento	0.218.737-5	6º RGI - 34,930
Rua Manuel Vitorino, 471	pracas	0.218.738-3	6º rgi 34471
Rua Manuel Vitorino, 475	Piscina Pequena	0.218.379-6	6º rgi Lv 3-D fls 108 nº 94380
Rua Manuel Vitorino, 518	DCE	0.218.376-2	6º rgi 34470
Rua Manuel Vitorino, 521	Piscina	0.218.381-2	6º rig Lv 3-CT fls 255 nº 78176
Rua Manuel Vitorino, 575	Instituto de Pesquisas	0.218.384-6	6º rgi 88892
Rua Manuel Vitorino, 661	Comunicação Social	0.218.391-1	6º rgi 11992
Rua Manuel Vitorino, 697	Estacionamento	0.218.393-7	6º RGI - 53,798
Rua Martins Costa, 51	Estacionamento	0.570.820-1	6º rgi - 65660
Rua Martins Costa, 59	Estacionamento	0.123.708-0	6º rgi Lv 3-AL fls 88 nº 34535
Rua Martins Costa, 77	Prédio MR	0.123.732-0	6º rgi 65650
Rua Martins Costa, 85	Estacionamento	0.123.731-2	6º rgi 43715
Rua Xavier dos Pássaros, 109	Almoxarifado	0.316.550-3	
Rua Xavier dos Pássaros, 117	Biotério	0.126.354-0	6º rgi 5225
Rua Xavier dos Pássaros, 135	Estacionamento	0.804.865-4	6º RGI - 11994-A
Rua Xavier dos Pássaros, 160	Parque Esportivo	0.126.314-4	6º rgi Lv 3-DS fls 125 nº 95245
Rua Xavier dos Pássaros, 163	Creche	0.126.363-1	6º rgi 11993
Rua Xavier dos Pássaros, 167 ap. 101	ap	0.804.844-9	6º rgi 69660
Rua Xavier dos Pássaros, 180	Prédio GD	0.126.316-9	6º rgi - 11474
Rua Xavier dos Pássaros, 186	Prédio ON	0.126.318-5	6º rgi 34469
Rua Xavier dos Pássaros, 198	Estacionamento	0.126.319-3	6º rgi 11995
Rua Xavier dos Pássaros, 202	Estacionamento	0.316.556-0	6º rgi 11996
Rua Xavier dos Pássaros, 299	Escola de Enfermagem	0.125.987-8	6º rgi 34472
Travessa Martins Costa, 67	casa	0.196.393-3	6º rgi 12001



LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETIVO

O presente laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel localizado na Rua **Almirante Saddock de Sá nº 276** - IPANEMA/RJ.

Situado entre as Ruas Vinicius de Moraes e Joana Angélica.

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

De acordo com os cálculos contidos no presente laudo e atendendo-se aos itens prescritos na Norma Técnica Brasileira, a NBR-14653-2, o valor de mercado, do imóvel em questão, em 2015, é igual a:

VALOR DE COMPRA E VENDA

R\$ 83.867.200,00

(oitenta e três mil oitocentos e sessenta e sete e duzentos reais)

INTRODUÇÃO/METODOLOGIA

O presente laudo obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais.

- a) O imóvel, objeto desta avaliação, foi vistoriado pelo autor deste LAUDO.
- b) Os honorários dos profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- c) Os profissionais não têm no presente, nem contemplam para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação.
- d) Os profissionais não têm inclinação pessoal alguma em relação à matéria envolvida neste laudo, e tampouco, dela aufere qualquer vantagem.
- e) No melhor conhecimento e crédito dos profissionais, as análises e opiniões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- f) O laudo foi elaborado com estreita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA) e do IBAPE-RJ- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias ;
- g) O presente laudo obedeceu os parâmetros estabelecidos pela NBR-14653-2:2011, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, a qual se refere à avaliação de imóveis urbanos, através do Comp ivo de Dados de Mercado com a utilização de Tratamento por Fatores e o valor das benfeitorias através do custo de reedição.

TÍTULO DE PROPRIEDADE

Cópia da matrícula do 5º Ofício do RGI – Capital RJ, nº 98.588, assume-se que os VALORES DIMENSIONAIS, constantes na documentação oferecida, estejam corretos, e que o TÍTULO DE PROPRIEDADE é bom.

IMÓVEL

Urbano de uso comercial.

LOCALIZAÇÃO

Rua Almirante Saddock de Sá nº 276 na Lagoa, Rio de Janeiro, RJ.

Entre as ruas Vinícius de Moraes e Joana Angélica, e também compreendida entre pela Av. Epitácio Pessoa, distando cerca, de 500m da Rua Visconde de Pirajá e 750m da Av. Vieira Souto .

Local com ocupação predominantemente residencial de padrão construtivo médio e alto por prédios multifamiliares e / ou mistos.

Destacam-se, na região, além das unidades de ensino particulares e públicas , a comunidade de favela do Morro do Cantagalo, os centros comerciais existentes, rede de supermercados Zona Sul, unidades da universidade Cândido Mendes, e também restaurantes, agências bancárias, clubes recreativos, unidades hospitalares, clínicas médicas e galerias de lojas.

Localizado em uma das regiões mais nobres da Zona Sul da cidade, o local é atendido por serviços públicos e equipamentos urbanos existentes, contando, com uma rede de transportes coletivos, representada por diversas linhas de ônibus comuns e especiais, que circulam na Av. Epitácio Pessoa e nas ruas Visconde de Pirajá e Prudente de Moraes.

Lembrando ainda a estação de Metrô a aproximadamente 1 km.

A rua em análise é plana e reta e mede de 12 a 15m de largura com pista única de asfaltada, passeios revestidos em pedra portuguesa, iluminação pública e farta arborização.

Dados Básicos

Topografia:	plana, ao nível do logradouro de situação
Configuração:	regular
Frente:	12m, pelo alinhamento da Rua Almirante Saddock de Sá
Lado direito:	70.5m
Lado esquerdo:	70.5m

Fundos: 10m
Área total: 757m²

Nota: as dimensões e a área acima consignadas foram extraídas da cópia do Registro Geral de Imóveis.

7.5 - EDIFICAÇÃO

Dados básicos

Posicionamento junto as divisas laterais do terreno

Vista: para o logradouro e edificações Padrão: comercial médio

Idade: 32 anos (IPTU)

Estado de conservação: de modo geral, bom

Nº de pavimentos: 08, além de subsolo e cobertura

Área total construída: 4.558m²

Nota: a área total construída acima consignada foi extraída das cópias da guia de IPTU e das plantas baixas apresentadas pela empresa consultante (em anexo)

COMPOSIÇÃO

Subsolo: acessível através de 02 rampas em concreto e por 02 escada, compõe-se de oficina de design, depósitos, 02 banheiros (feminino e masculino), sala de maquetes e demais setores de apoio.

Pavimento Térreo: acesso, hall dos elevadores, central de atendimento, galeria de arte, sala de apoio administrativo, cantina, praça de alimentação, depósito, 02 banheiros (feminino e masculino) e demais setores de apoio.

2º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, auditório em plano inclinado (com placo e capacidade para 150 pessoas), cabine de projeção, 02 camarins, sala de professores, atendimento ao aluno com sala de espera, sala de coordenação de cursos, sala de reunião, sala de coordenação administrativa, sala de plantão de atendimento, 02 banheiros (feminino e masculino) e demais setores de apoio.

3º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, biblioteca e 02 banheiros (feminino e masculino)

4º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 08 salas de aula (laboratório e informática) e 02 banheiros (feminino e masculino).

5º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 07 salas de aula (arquitetura) e 02 banheiros (feminino e masculino).

6º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 08 salas de aula (comunicação) e 02 banheiros (feminino e masculino).

7º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 07 salas de aula (fotografia e dança) e 02 banheiros (feminino e masculino).

8º Pavimento: hall da escada, hall de distribuição, 06 salas de aula (núcleo de pesquisa, iniciação científica, instituto de arts visuais e sala de reunião).

Cobertura: casa de maquinas dos elevadores, reservatórios superiores e demais setores de apoio.

Características construtivas

Estrutura: concreto armado
Fechamentos: alvenaria
Cobertura: laje em concreto impermeabilizada
Fachada: revestida em granito polido, alternando-se com esquadrias em alumínio anodizado na cor preto fosco e vidros lisos fumê
Escadas: 03, estruturadas em concreto armado
Rampas de Acesso: estruturadas em concreto armado, do térreo ao 6º pavimento.

Equipamentos

Incêndio: hidrantes com mangueiras e extintores portáteis
Elevadores: 02
Climatização unidades do tipo janelas complementadas por Split-system
Segurança: gradeamento no alinhamento frontal do terreno

O imóvel pertence a VI Região administrativa, em Zona residencial, Dois (ZR-2), de acordo com o Decreto nº 322/1976 e legislação complementar. Integra, também, a Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) de Ipanema, segundo decreto 28.224/2007.

Está inserido, ainda, em uma zona de Ocupação Controlada, de acordo com a Lei Complementar LC111//20 (Plano Diretor).

QUANTO À LOCALIZAÇÃO

O bairro da Lagoa caracteriza-se como um dos mais tradicionais da Zona Sul da cidade, estando compreendido entre os bairros do Leblon, Ipanema, Copacabana, Jardim Botânico e Humaitá. Apresenta poder aquisitivo médio / alto e um excelente nível de valorização, sendo beneficiado

por uma adequada rede de transportes coletivos e por uma razoável infraestrutura comercial de apoio. O bairro possui interesse turístico, com reconhecimento, inclusive, internacional.

A Rua Almirante Saddock de Sá configura-se como uma via de caráter secundário e ocupação predominantemente residencial multifamiliar, dispondo de reduzida movimentação de pedestres e veículos. Tem como principal ponto positivo a proximidade com a Lagoa Rodrigo de Freitas, circundada parcialmente pela Av. Eptácio Pessoa.

QUANTO AO IMÓVEL

O imóvel em estudo apresenta terreno com topografia plana, configuração regular, boas dimensões e uma adequada relação frente / profundidade.

A construção, apresenta-se solidamente estruturada e em boas condições gerais de conservação.

Os seus andares possibilitam versatilidade para modificações de layout.

AVALIAÇÃO

Observadas as premissas e referências normativas, com base nos elementos técnicos obtidos na metodologia adotada e nas características gerais do local e do objeto, e tendo em vista o comportamento atual do mercado imobiliário, AVALIAMOS o imóvel (com área total de terreno de 757 m² e área total construída de 4.558 m²), situado na Rua Almirante Saddock de Sá n° 276, na Lagoa, Rio de Janeiro, RJ, objeto do presente laudo para Venda em Condições Normais em R\$83.867.200,00 (oitenta e três milhões oitocentos e sessenta e sete e duzentos reais).

CONCLUSÃO

De acordo com a metodologia utilizada e consoante com o preconizado pela NBR-14653-2, concluímos, com base no mercado imobiliário da região, que o valor de Compra e Venda do imóvel avaliando, em maio de 2015, será igual a:

VALOR DE COMPRA E VENDA

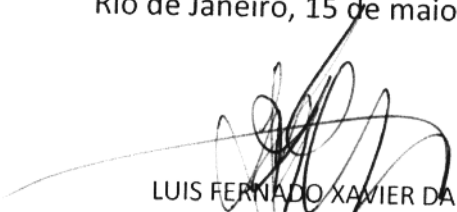
R\$ 83.867.200,00

(oitenta e três mil oitocentos e sessenta e sete e duzentos reais)

ENCERRAMENTO

O presente laudo, possui 11 (onze) folhas impressas, todas rubricadas sendo a última datada e assinada.

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2015.



LUIS FERNANDO XAVIER DA SILVA
85104432-9D CREA RJ
Luis Fernando Xavier da Silva
ARQUITETO
CREA 85.1.04432-9 D - CPF: 59719877715

PESQUISA INTERNET ZAP em MAIO/2015 PARA IMÓVEIS EM IPÂNEMA

endereço	valor R\$	área	R/m ²	tel. Corretor	variações
R. Prudente de Morais	6.200.000,00	315,00	19.682,54	21121100	0,91
R. Barão de Jaguaribe	2.420.000,00	120,00	20.166,67	35007965	0,94
R. Joana Angélica	2.110.000,00	105,00	20.095,24	25232081	0,93
R. Nascimento Silva	3.400.000,00	150,00	22.666,67	33261001	1,05
Rua em Ipanema	2.500.000,00	100,00	25.000,00	997622874	1,16
			107.611,11		todas amostras com variação inferior a 20 % com a a média
			21.522,22		
fator oportunidade	0,95				
fator estado do avaliando	0,90				
valor homogeneizado			18.401,50		

VALOR ADOTADO R\$ 18.400,00

$$18.400,00 \times 4.558,00 = 83.867.200,00$$



25033/2012

IMÓVEL:

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CONFERIDO

MICROCALMADO

5º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL - RJ

CONFERIDO
Pela
C. CARLOS M.
C. CARLOS M.

MATRICULA N.º 98588 LIVRO 2 FLS. 01

IMÓVEL: Predio e respectivo terreno situado à Rua Almirante Sado-
dock de Sá nº 276, medindo o terreno em sua totalidade: 12,00m -
de frente, em linha sutada, contados 82,44m depois do ponto de
cruzamento das linhas de fachada das Ruas Montenegro e Almirante
Sadock de Sá, 14,96m de fundos, em 3 segmentos, sendo o 1º de --
3,00m, o 2º de 2,96m e o 3º de 9,00m, de extensão 37,96m pelo la-
do direito e 35,00m pelo lado esquerdo em linhas paralelas a Rua
Montenegro, confrontando do lado direito com o nº 290, do lado -
esquerdo com o de nº 266 e aos fundos com o prédio 654 da AV.Epi-
tacio Pessoa. PROPRIETARIO: FUNDAÇÃO EDUCACIONAL BRASILEIRO DE -
ALMEIDA. REGISTRO ANTERIOR: 3HM-145086-242. INSCRIÇÃO: 0142547-9--
CL: 6465-1.

O OFICIAL: *[Signature]* JOSÉ CARLOS PADERNI
2º Substituto

AV.1/98588-TERMO DE OBRIGAÇÃO:-O imóvel acha-se gravado com o --
termo de obrigação, em 11.7.77, conforme certidão passada pelo -
Departamento de Edificações, serviço de termos, já arquivada, a
adquirente assinou com a prefeitura em 24.6.77, um termo de obri-
gação lavrado às fls.47 do qual está concederá licença para lega-
lização de obras de modificação interna e acréscimo, com trans-
formação de garagem no subsolo em oficina e salas de aula, e o -
auditorio em teatro, como modificação do PA 24.5.62 de acordo --
com a autorização do Governador do antigo Estado da Guanabara, -
de 29.3.73 e conforme novo projeto apresentado junto ao processo
7/517.930/56. A proprietária obriga-se a dar ao teatro utiliza-
ção exclusiva em atividades do corpo docente discente do estabe-
lecimento, ficando vedada qualquer outra forma de utilização pú-
blica, renunciada ou não, conforme averbação feita em 11.7.77. -
Rio de Janeiro, 02 de fevereiro de 1999.

O OFICIAL: *[Signature]* JOSÉ CARLOS PADERNI
2º Substituto

AV.2/98588-NOVA DENOMINAÇÃO:-Nos termos de petição de 30.12.98, --
prenotada no LºIAP fls.136 sob o nº 359067 em 30.11.98 instruída-
pela xerox de escritura de 22.5.87, Lº4019, fls.188 do 1º Ofício-
de Notas, registrada no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do--
Rio de Janeiro, tudo hoje arquivado, a proprietária FUNDAÇÃO EDU-
CACIONAL BRASILEIRO DE ALMEIDA, mudou a sua denominação para FUN-
DAÇÃO EDUCACIONAL DA CIDADE.-Rio de Janeiro, 02 de fevereiro de--
1999.

O OFICIAL: *[Signature]* JOSÉ CARLOS PADERNI
2º Substituto

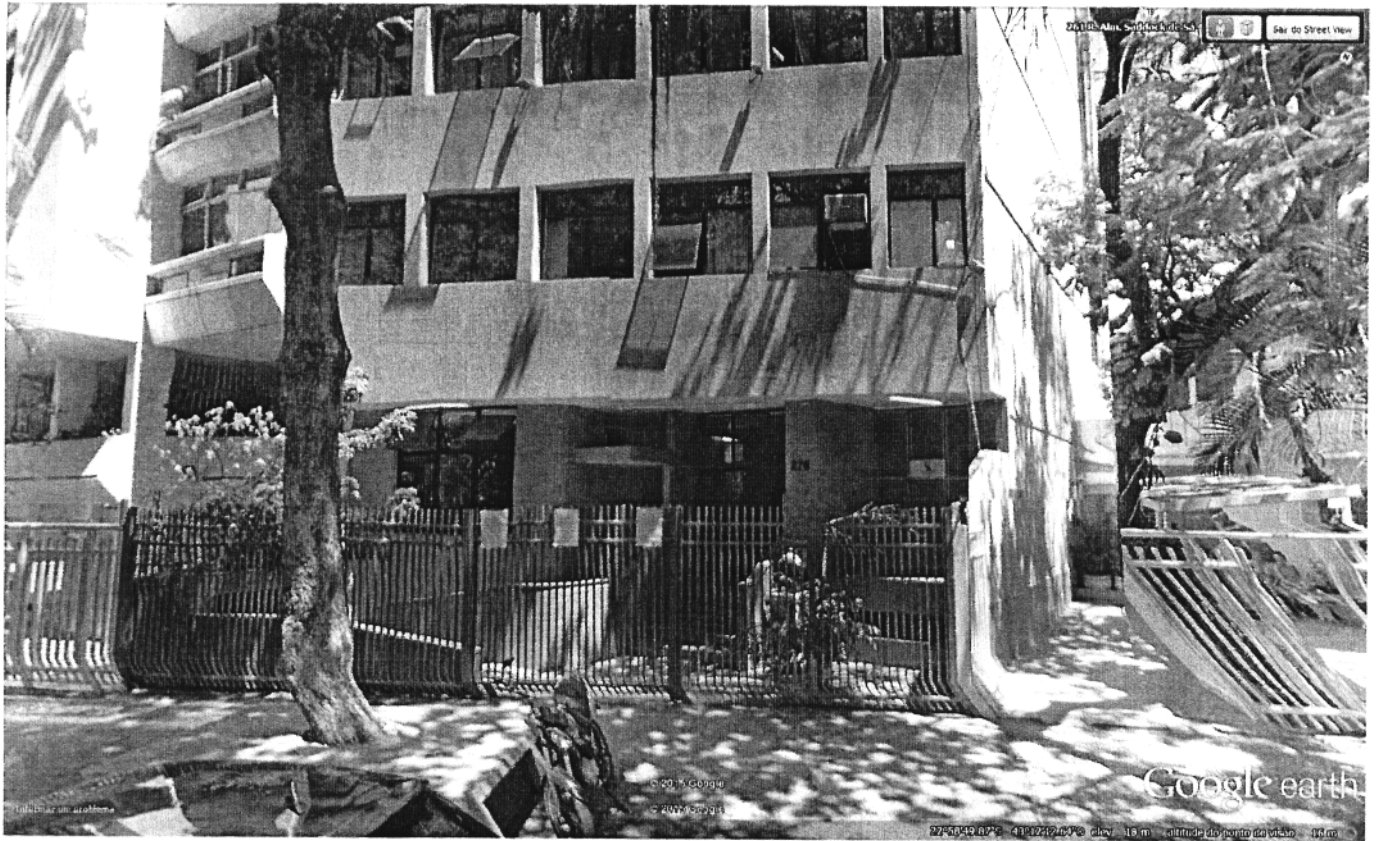


PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial Urbano

INSCRIÇÃO
0.142.547-9

NOME DO PROPRIETÁRIO S A E B ALMEIDA							
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE RUA ALMIE SADOCK DE SA 00276							
COMPLEMENTO RA 06 BARRIO: IPANEMA UF: RJ							CEP 22471-030
INSCRIÇÃO 0.142.547-9	LOGRADOURO 06490-1	TRRECHO 001	BARRIO 025	RR C	TRIBUTO NÃO RESIDENC.	CONDIÇÃO *****	PATRIMÔNIO PARTICULAR
SITUAÇÃO UMA FRENTE		TIPOLOGIA ESPECIAL		UTILIZAÇÃO COLEGIO/CRECHE		POSIÇÃO FRENTE	
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES ATE 08/12/2011 CONSTAVAM DEBITOS INSCRITOS EM DIVIDA ATIVA RELATIVO(S) AO(S) EXERCICIO(S): 2009; 2008; 2007; 2006; 2005 E OUTROS. ENDERECOS DA PROCURADORIA NA CONTRACAPA							
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2012							Nº DA GUIA 00
TERRITORIAL							
AREA DO TERRENO 100	TESTADA REAL 10,0	TESTADA FICTICIA -	FRAÇÃO 1,0000000	Vt (R\$) 99.017,90			
PREDIAL							
AREA EDIFICADA 4558	IDADE 1980	F.IDADE 0,88	F.POSIÇÃO 1,00	F.TIPOLOGIA 0,50	FRAÇÃO 1,0000000	Vv/Ve (R\$) 2.765,53	
VALOR VENAL (R\$) 5.546.326,00	ALÍQUOTA 0,0280	IPTU CALCULADO (R\$) 155.297,00		DESCONTO (R\$) -		IPTU A PAGAR (R\$) 155.297,00	
TCL (R\$) 796,00	TOTAL DO EXERCICIO EM REAIS 156.093,00		Nº COTAS 10		CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 3107014254791		

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO GUIA 00 IPTU 2012 DESCONTO: VENCIDO VENCIMENTO: VENCIDO VALOR C/ DESCONTO (R\$): VENCIDO NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO AUTENTICAÇÃO MECÂNICA	INSCRIÇÃO 0.142.547-9 COTA ÚNICA	PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO IPTU 2012 COTA ÚNICA GUIA 00 PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA AUTORIZADA EM TERRITÓRIO NACIONAL AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO DA PARTE SUPERIOR	INSCRIÇÃO 0.142.547-9 VALOR A PAGAR EM R\$ VENCIDO
	INSCRIÇÃO 0.142.547-9 IPTU 2012 COTA ÚNICA GUIA 00		



LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETIVO

O presente laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel localizado na Rua Almirante Saddock de Sá nº 245 - IPANEMA/RJ.

Situado entre as Ruas Vinicius de Moraes e Joana Angélica.

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

De acordo com os cálculos contidos no presente laudo e atendendo-se aos itens prescritos na Norma Técnica Brasileira, a NBR-14653-2, o valor de mercado, do imóvel em questão, em 2015, é igual a:

<p style="text-align: center;">VALOR DE COMPRA E VENDA R\$ 6.354.000,00 (seis milhões trezentos e cinquenta e quatro mil reais)</p>
--

INTRODUÇÃO/METODOLOGIA

O presente laudo obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais.

- a) O imóvel, objeto desta avaliação, foi vistoriado pelo autor deste LAUDO.
- b) Os honorários dos profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- c) Os profissionais não têm no presente, nem contemplam para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação.
- d) Os profissionais não têm inclinação pessoal alguma em relação à matéria envolvida neste laudo, e tampouco, dela auferem qualquer vantagem.

- e) No melhor conhecimento e crédito dos profissionais, as análises e opiniões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- f) O laudo foi elaborado com estreita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA) e do IBAPE-RJ- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias ;
- g) O presente laudo obedeceu os parâmetros estabelecidos pela NBR-14653-2, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

TÍTULO DE PROPRIEDADE

Cópia da matrícula do 5º Ofício do RGI – Capital RJ, nº 93.832, assume-se que os VALORES DIMENSIONAIS, constantes na documentação oferecida, estejam corretos, e que o TÍTULO DE PROPRIEDADE é bom.

CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

DO IMÓVEL

Comercial / residencial urbano

Rua Almirante Saddock de Sá nº 245 na Lagoa, Rio de Janeiro, RJ.

Entre as ruas Vinicius de Moraes e Joana Angélica, e também compreendida entre pela Av. Epitácio Pessoa, distando cerca, de 500m da Rua Visconde de Pirajá e 750m da Av. Vieira Souto .

Local com ocupação predominantemente residencial de padrão construtivo médio e alto por prédios multifamiliares e / ou mistos.

Destacam-se, na região, além das unidades de ensino particulares e públicas , a comunidade de favela do Morro do Cantagalo, os centros comerciais existentes, rede de supermercados Zona Sul, unidades da universidade Cândido Mendes, e também restaurantes, agências bancárias, clubes recreativos, unidades hospitalares, clínicas médicas e galerias de lojas.

Localizado em uma das regiões mais nobres da Zona Sul da cidade, o local é atendido por serviços públicos e equipamentos urbanos existentes, contando, com uma rede de transportes coletivos, representada por diversas linhas de ônibus comuns e especiais,

que circulam na Av. Epitácio Pessoa e nas ruas Visconde de Pirajá e Prudente de Moraes.

Lembrando ainda a estação de Metrô a aproximadamente 1 km.

A rua em análise é plana e reta e mede de 12 a 15m de largura com pista única de asfaltada, passeios revestidos em pedra portuguesa, iluminação pública e farta arborização.

TERRENO

Dados Básicos

Topografia:	plana, ao nível do logradouro de situação
Configuração:	irregular
Frente:	10,05m, pelo alinhamento da Rua Almirante Saddock de Sá
Lado direito:	15,30m
Lado esquerdo:	13,60m
Fundos:	10,05m
Área total:	150,24m ²

Nota: as dimensões e a área acima consignadas foram extraídas da cópia da matrícula do Registro Geral

No terreno há uma edificação de uso residencial unifamiliar antiga, com 03 níveis, erguida em centro de terreno.

As consultas de praxe realizadas nos órgãos competentes da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro indicaram os seguintes parâmetros para o reaproveitamento do terreno, de acordo com os Decretos n^os 322/1976 e 28.228/2007 (APAC – Ipanema) e legislação complementar:

Região Administrativa: VI
Área de Planejamento: AP-2
Macrozona: Ocupação controlada
Zoneamento: Zoa residencial Dois (ZR-2)
Centro de bairro: não
Afastamento frontal: 3m

Gabarito de Altura: 04 pavimentos de qualquer natureza
Altura máxima de edificação: 12m (para o caso de edificações afastadas ou não das divisas)
Taxa de ocupação: 70%
Índice de aproveitamento do terreno: 3,5
Área total de edificação (ATE): $3,5 \times 150,24\text{m}^2 = 525,84\text{m}^2$

Notas:

Por estar inserido em Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC – Ipanema), quaisquer obra de intervenção no imóvel, demolição e / ou novo empreendimentos deverão ser submetidos à previa apreciação dos órgãos culturais municipais.

Situação Geral**Área do imóvel**

de acordo com os levantamentos das áreas temos

pavimento térreo - 81 m²

3 pavimentos - 244 m²

Casa de máquinas - 20 m² total 345 m²

CONCLUSÃO

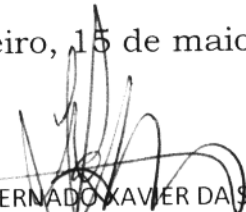
De acordo com a metodologia utilizada, concluimos, com base no mercado imobiliário da região, que o valor de Compra e Venda do imóvel avaliando, em 2015, será igual a:

VALOR DE COMPRA E VENDA
R\$ 6.354.000,00
(seis milhões trezentos e cinquenta e quatro mil reais)

ENCERRAMENTO

O presente laudo, possui 7 (sete) folhas impressas, todas rubricadas sendo a última datada e assinada.

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2015.


LUIS FERNANDO XAVIER DA SILVA
85104432-9D CREA - RJ

Luis Fernando Xavier da Silva
ARQUITETO
CREA 85.1.04432-9 D - CPF: 59719877715

001090

PESQUISA INTERNET ZAP em MAIO/2015 PARA IMÓVEIS EM IPANEMA

endereço	valor R\$	área	R/m ²	tel. Corretor	variações
R. Prudente de Moraes	6.200.000,00	315,00	19.682,54	21121100	0,91
R. Barão de Jaguaribe	2.420.000,00	120,00	20.166,67	35007965	0,94
R. Joana Angélica	2.110.000,00	105,00	20.095,24	25232081	0,93
R. Nascimento Silva	3.400.000,00	150,00	22.666,67	33261001	1,05
Rua em Ipanema	2.500.000,00	100,00	25.000,00	997622874	1,16
			107.611,11		todas amostras com variação
			21.522,22		inferior a 20 % com a a média

fator oportunidade 0,95
fator estado do avaliando 0,90

valor homogeneizado 18.401,50

VALOR ADOTADO R\$ 18.400,00

18.400,00 x 345,32 = 6.353.888,00

adotado 6.354.000,00

MICROFILMADO

5º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

CAPITAL - RJ

MATRICULA N.º 93832

L.º 2-AE/2

FLS. 273

IMÓVEL:- Casa nº 245 da Rua Almirante Sadock de Sá, cujo terreno mede 10,05m de largura na frente e nos fundos, 15,30m de extensão pelo lado direito e 13,60m pelo lado esquerdo, confrontando do lado direito com o nº 243 de Otalina Pitta de Castro Riegel, pelo esquerdo com o nº 257 de Julio Jelos e outros, nos fundos com ons 168 e 172 da Rua Alberto de Campos.- PROPRIETÁRIO:- OSWALDO CAMARGO ABIB, brasileiro, desquitado, médico, residente nesta cidade.- REGISTRO: Livro 3-BD-30348-026. FRE nº 140432 CL nº 6469.-Rio de Janeiro, 21 de julho de 1994.

R/1-93832:- PARTILHA:- Nos termos de Formal de Partilha, extraído dos autos de inventário dos bens deixados pelo falecimento de OSWALDO CAMARGO ABIB, CPF nº 002.304.217/68, processado pelo MM. Juiz de Direito da 7ª V.O.S., desta cidade, assinado em 09/5/94, pelo MM. Juiz Mário Assis Gonçalves, sentença de 30/6/94, pelo Juiz Moisés Cohen, prenotada no livro 1-AA-294318-087 em 30/6/94, o imóvel desta matrícula avaliado em CR\$6.000.000,00, foi partilhado a: 1) ANA LÚCIA CAMARGO, brasileira, divorciada, administradora de empresas, residente nesta cidade, CPF nº 380.090.487/04; 2) ESPÓLIO DE CÉLIA DE CASTRO CAMARGO ABIB, representado pelo inventariante Roberto Maia de Camargo Abib, CPF nº 031.017.707/34 e 3) WILSON CAMARGO, brasileiro, viúvo, pecuarista, residente em Curitiba-PR, CPF nº 128.691.809/00, na proporção de 1/3 para cada um. O ITBI, foi pago pela guia de nº 564/270500-0 em 29/6/94, hoje arquivada.-Rio de Janeiro, 21 de julho de 1994.

MICROFILME
ATUALIZADO EM
21.10.94

R.2/93832-PROMESSA DE VENDA:- Nos termos de escritura de 13.05.96 do 23º Ofício desta cidade, LP 6486, fls. 110, prenotada no livro-1AC-320925-105 em 24.06.96, 1) ANA LUCIA CAMARGO e 2) WILSON CAMARGO, já qualificados, prometeram vender 2/3 do imóvel a SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO SESP, com sede nesta cidade, CGC número 34.150.771/0001-87, pelo preço de R\$230.000,00, recebendo neste ato como sinal e princípio de pagamento a importância de R\$80.000,00. A presente é feita em caráter irrevogável e irretratável, com imissão de posse. Rio de Janeiro, 26 de junho de 1996.

MICROFILME
ATUALIZADO EM
26.6.96

R.3/93832-PARTILHA:- Pelo formal de partilha extraído dos autos de inventário dos bens deixados por falecimento de CELIA DE CASTRO CAMARGO ABIB, CPF:031.017.707-34, processados pelo Juízo de Direito da 7ª Vara de Órfãos e Sucessões, assinado em 3.8.98 pelo M.M. Juiz Dr. Mário Assis Gonçalves, contendo sentença de 17.2.97 do mesmo Juiz, (prenotação nr.356215 do LOPAF-fls.67 de 24.9.98), 1/3 do imóvel desta matrícula foi partilhado a: 1)ROBERTO MAIA DE CAMARGO ABIB, brasileiro, viúvo, estatístico, CIC:031.017.707-34, 2)RICARDO CAMARGO ABIB, brasileiro, solteiro, estudante, CIC.nº 018.312.187-20 e PAULO ROBERTO CAMARGO ABIB, brasileiro, estudante CIC:038.165.937-20, todos residentes nesta cidade, na proporção de 1/6 para o 1º e 1/12 para cada um dos demais, tendo sido avaliado em R\$46.666,66. O Imposto de transmissão foi pago pela guia nº 564-377807-8 em 14.4.97 no valor de R\$1.773,32, sendo atribuído como base de cálculo o valor de R\$23.333,33.-Rio de Janeiro, 29 de



Handwritten scribble or signature.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETIVO

O presente laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel localizado na Rua Almirante Saddock de Sá nº 246 - IPANEMA/RJ.

Situado entre as Ruas Vinicius de Moraes e Joana Angélica.

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

De acordo com os cálculos contidos no presente laudo e atendendo-se aos itens prescritos na Norma Técnica Brasileira, a NBR-14653-2, o valor de mercado, do imóvel em questão, em 2015, é igual a:

VALOR DE COMPRA E VENDA

R\$ 44.270.400,00

(quarenta e quatro milhões duzentos e setenta mil e quatrocentos reais)

INTRODUÇÃO/METODOLOGIA

O presente laudo obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais.

- a) O imóvel, objeto desta avaliação, foi vistoriado pelo autor deste LAUDO.
- b) Os honorários dos profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- c) Os profissionais não têm no presente, nem contemplam para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação.
- d) Os profissionais não têm inclinação pessoal alguma em relação à matéria envolvida neste laudo, e tampouco, dela auferem qualquer vantagem.
- e) No melhor conhecimento e crédito dos profissionais, as análises e opiniões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- f) O laudo foi elaborado com estreita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA) e do IBAPE-RJ- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias ;

- g) O presente laudo obedeceu aos parâmetros estabelecidos pela NBR-14653-2, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, a qual se refere à avaliação de imóveis urbanos.

TÍTULO DE PROPRIEDADE

Cópia da matrícula do 5º Ofício do RGI – Capital RJ, nº 95.606, assume-se que os VALORES DIMENSIONAIS, constantes na documentação oferecida, estejam corretos, e que o TÍTULO DE PROPRIEDADE é bom.

IMÓVEL

Urbano de uso comercial.

LOCALIZAÇÃO

Rua Almirante Saddock de Sá nº 246 na Lagoa, Rio de Janeiro, RJ. Entre as ruas Vinícius de Moraes e Joana Angélica, e também compreendida entre pela Av. Epiácio Pessoa, distando cerca, de 500m da Rua Visconde de Pirajá e 750m da Av. Vieira Souto .

Local com ocupação predominantemente residencial de padrão construtivo médio e alto por prédios multifamiliares e / ou mistos.

Destacam-se, na região, além das unidades de ensino particulares e publicas, a comunidade de favela do Morro do Cantagalo, os centros comerciais existentes, rede de supermercados Zona Sul, unidades da universidade Cândido Mendes, e também restaurantes, agências bancárias, clubes recreativos, unidades hospitalares, clínicas médicas e galerias de lojas.

Localizado em uma das regiões mais nobres da Zona Sul da cidade, o local é atendido por serviços públicos e equipamentos urbanos existentes, contando, com uma rede de transportes coletivos, representada por diversas linhas de ônibus comuns e especiais, que circulam na Av. Epiácio Pessoa e nas ruas Visconde de Pirajá e Prudente de Moraes.

Lembrando ainda a estação de Metrô a aproximadamente 1 km.

A rua em análise é plana e reta e mede de 12 a 15m de largura com pista única de asfaltada, passeios revestidos em pedra portuguesa, iluminação pública e farta arborização.

IMÓVEL

Topografia: plana
Configuração: regular
Frente: 12m, pelo alinhamento da Rua Almirante Saddock de Sá
Lado direito: 35m
Lado esquerdo: 35m
Fundos: 12m
Área total: 420m²

EDIFICAÇÃO

Posicionamento: junto as divisas laterais do terreno
Padrão: comercial médio
Idade: 18 anos (IPTU)
Estado de conservação: bom
Nº de pavimentos: 06, além de subsolo, PUC e cobertura
Área total construída: 2.406m²

Nota: a área total construída acima foi extraída das cópias da guia de IPTU

Composição

Subsolo: acesso rampa em concreto e por 01 escada, amplo salão, oficina de silkscreen, depósitos, reservatórios inferiores e demais setores de apoio.

Pavimento Térreo: acesso, hall dos elevadores, recepção, galeria de arte, 03 salas e demais setores de apoio.

PUC: hall dos elevadores, 02 salas, vestuário, cantina e 02 banheiros (feminino e masculino)

1º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 04 salas de aula e 02 banheiros (feminino e masculino)

2º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 04 salas de aula e 02 banheiros (feminino e masculino)

3º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 04 salas de aula e 02 banheiros (feminino e masculino)

4º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 04 salas de aula e 02 banheiros (feminino e masculino)

5º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 04 salas de aula e 02 banheiros (feminino e masculino)

Cobertura: casas de maquinas dos elevadores, reservatórios, superiores e demais setores de apoio.

Características construtivas

Estrutura: concreto armado

Fechamentos: alvenaria

Cobertura: laje em concreto impermeabilizada

Fachada: revestida em granito polido, alternando-se com esquadrias em alumínio na cor preto e vidros lisos fumê

Escadas: 01 em concreto armado

Equipamentos Incêndio: hidrantes com mangueiras e extintores portáteis

Elevadores: 02

Climatização central

Segurança: Gradeamento no alinhamento frontal do terreno

O imóvel pertence a VI Região administrativa, em Zona residencial, Dois (ZR-2), de acordo com o Decreto nº 322/1976 e legislação complementar. Integra, também, a Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) de Ipanema, segundo decreto 28.224/2007.

Está inserido, ainda, em uma zona de Ocupação Controlada, de acordo com a Lei Complementar LC111//20 (Plano Diretor).

QUANTO À LOCALIZAÇÃO

O bairro da Lagoa caracteriza-se como um dos mais tradicionais da Zona Sul da cidade, estando compreendido entre os bairros do Leblon, Ipanema, Copacabana, Jardim Botânico e Humaitá. Apresenta poder aquisitivo médio / alto e um excelente nível de

valorização, sendo beneficiado por uma adequada rede de transportes coletivos e por uma razoável infraestrutura comercial de apoio. O bairro possui interesse turístico, com reconhecimento, inclusive, internacional.

A Rua Almirante Saddock de Sá configura-se como uma via de caráter secundário e ocupação predominantemente residencial multifamiliar, dispondo de reduzida movimentação de pedestres e veículos. Tem como principal ponto positivo a proximidade com a Lagoa Rodrigo de Freitas, circundada parcialmente pela Av. Epitácio Pessoa.

QUANTO AO IMÓVEL

O imóvel em estudo apresenta terreno com topografia plana, configuração regular, boas dimensões e uma adequada relação frente / profundidade.

A construção, apresenta-se solidamente estruturada e em boas condições gerais de conservação.

Os seus andares possibilitam versatilidade para modificações de layout.

AVALIAÇÃO

Observadas as premissas e referências normativas, com base nos elementos técnicos obtidos na metodologia adotada e nas características gerais do local e do objeto, e tendo em vista o comportamento atual do mercado imobiliário, AVALIAMOS o imóvel (com área total de terreno de 420m² e área total construída de 2.406m²), situado na Rua Almirante Saddock de Sá n° 246, na Lagoa, Rio de Janeiro, RJ, objeto do presente laudo para Venda em Condições Normais em R\$44.270.400,00 (quarenta e quatro milhões duzentos e setenta mil e quatrocentos reais).

CONCLUSÃO

De acordo com a metodologia utilizada e consoante com o preconizado pela NBR-14653-, concluímos, com base no mercado imobiliário da região, que o valor de Compra e Venda do imóvel avaliando, em 2015

VALOR DE COMPRA E VENDA

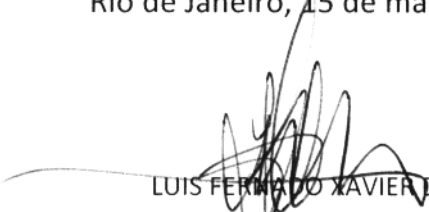
R\$ 44.270.400,00

(quarenta e quatro milhões duzentos e setenta mil e quatrocentos reais)

ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 11 (onze) folhas impressas, todas rubricada sendo a última datada e assinada.

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2015.



LUIS FERNANDO XAVIER DA SILVA

85104432-9D CREA - RJ

Luis Fernando Xavier da Silva

ARQUITETO

CREA 85.1.04432-9 D - CPF: 597198777115

CÁLCULO DO VALOR UTILIZADO

PESQUISA INTERNET ZAP em MAIO/2015 PARA IMÓVEIS EM IPÂNEMA

endereço	valor R\$	área	R/m ²	tel. Corretor	variações
R. Prudente de Moraes	6.200.000,00	315,00	19.682,54	21121100	0,91
R. Barão de Jaguaribe	2.420.000,00	120,00	20.166,67	35007965	0,94
R. Joana Angélica	2.110.000,00	105,00	20.095,24	25232081	0,93
R. Nascimento Silva	3.400.000,00	150,00	22.666,67	33261001	1,05
Rua em Ipanema	2.500.000,00	100,00	25.000,00	997622874	1,16
			107.611,11		todas amostras com variação
			21.522,22		inferior a 20 % com a a média
fator oportunidade	0,95				
fator estado do avaliando	0,90				

valor homogeneizado 18.401,50

VALOR ADOTADO R\$ 18.400,00

18.400,00 x 2.406,00 = 44.270.400,00

5º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL - RJ

MATRÍCULA N.º 93832

L.º 2-AE/2

FLS. 273

IMÓVEL:- Casa nº 245 da Rua Almirante Sadock de Sá, cujo terreno mede 10,05m de largura na frente e nos fundos, 15,30m de extensão pelo lado direito e 13,00m pelo lado esquerdo, confrontando do lado direito com o nº 243 de Otalina Pitta de Castro Riegel, pelo esquerdo com o nº 257 de Julio Jelos e outros, nos fundos com o nº 168 e 172 da Rua Alberto de Campos.- PROPRIETÁRIO:- OSWALDO CAMARGO ABIB, brasileiro, desquitado, médico, residente nesta cidade.- REGISTRO: Livro 3-BD-30348-026. FRE nº 140432 CL nº 6469.-Rio de Janeiro, 21 de julho de 1994.----- D1

R/1-93832:- PARTILHA:- Nos termos de Formal de Partilha, extraído dos autos de inventário dos bens deixados pelo falecimento de OSWALDO CAMARGO ABIB, CPF nº 002.304.217/68, processado pelo MM. Juiz de Direito da 7ª V.O.S., desta cidade, assinado em 09/5/94, pelo MM. Juiz Mário Assis Gonçalves, sentença de 30/6/94, pelo Juiz Moisés Cohen, prenotada no Livro 1-AA-294318-087 em 30/6/94, o imóvel desta matrícula avaliado em CR\$6.000.000,00, foi partilhado a: 1) ANA LÚCIA CAMARGO, brasileira, divorciada, administradora de empresas, residente nesta cidade, CPF nº 380.090.487/04; 2) ESPÓLIO DE CÉLIA DE CASTRO CAMARGO ABIB, representado pelo inventariante Roberto Maia de Camargo Abib, CPF nº 031.017.707/34 e 3) WILSON CAMARGO, brasileiro, viúvo, pecuarista, residente em Curitiba-PR, CPF nº 128.691.809/00, na proporção de 1/3 para cada um. O ITBI, foi pago pela guia de nº 564/270500-0 em 29/6/94, hoje arquivada.-Rio de Janeiro, 21 de julho de 1994.----- D1

R.2/93832-PROMESSA DE VENDA:- Nos termos de escritura de 13.05.96 do 23º Ofício desta cidade, Lº 6486, fls. 110, prenotada no Livro IAC-320925-105 em 24.06.96, 1) ANA LUCIA CAMARGO e 2) WILSON CAMARGO, já qualificados, prometeram vender 2/3 do imóvel a SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO SESPA, com sede nesta cidade, CGC número 34.150.771/0001-87, pelo preço de R\$230.000,00, recebendo neste ato como sinal e princípio de pagamento a importância de R\$80.000,00. A presente é feita em caráter irrevogável e irretratável, com imissão de posse. Rio de Janeiro, 26 de junho de 1996.-----

R.3/93832-PARTILHA:- Pelo formal de partilha extraído dos autos de inventário dos bens deixados por falecimento de CELIA DE CASTRO CAMARGO ABIB, CPF:031.017.707-34, processados pelo Juízo de Direito da 7ª Vara de Órfãos e Sucessões, assinado em 3.8.98 pelo M.M. Juiz Dr. Mario Assis Gonçalves, contendo sentença de 17.2.97 do mesmo Juiz, (prenotação nr.356215 do LºTAF-fls.67 de 24.9.98), 1/3 do imóvel desta matrícula foi partilhado a 1)ROBERTO MAIA DE CAMARGO ABIB, brasileiro, viúvo, estatístico, CIC.031.017.707-34, 2)RICARDO CAMARGO ABIB, brasileiro, solteiro, estudante, CIC.nº 018.312.187-20 e PAULO ROBERTO CAMARGO ABIB, brasileiro, estudante CIC:038.165.937-20, todos residentes nesta cidade, na proporção de 1/6 para o 1º e 1/12 para cada um dos demais, tendo sido avaliado em R\$46.666,66. O Imposto de transmissão foi pago pela guia nº 564-377807-8 em 14.4.97 no valor de R\$1.773,32, sendo atribuído como base de cálculo o valor de R\$23.333,33.-Rio de Janeiro, 29 de

MICROFILME
ATUALIZADO EM
21.07.94

MICROFILME
ATUALIZADO EM
06.06.94

sivas, vencendo-se a primeira em 15.06.2002 e a última em 15.5.2010 aos juros de 4% ao ano. A cédula de Crédito Comercial foi registrada na Ficha Auxiliar nº 62117 e sob as demais cláusulas e condições do título. Rio de Janeiro, 10 de Maio de 2000.

O OFICIAL:

AV-4/95606 - RETIFICAÇÃO.- De conformidade com o artigo 213 para - grafo 1º da Lei 6015/73, e nos termos do documento que deu origem ao R-3, fica o mesmo retificado para tornar certo que a dívida foi assumida por SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO - SESPA, e não PREDIAL PLANURB LTDA.- Rio de Janeiro, 20 de Junho de 2000.

O OFICIAL:

R.5/95606- PENHORA: Por determinação do MMº Juiz da 12ª Vara de Fazenda Pública, contida no mandado da penhora de 04/10/05, prenotado no Lº1BD-456624/246 em 12.01.2006, fica registrada a penhora do imóvel objeto desta matrícula para garantir uma dívida no valor de R\$53.640,05, face ação movida pelo Município do Rio de Janeiro contra SOCIEDADE EDUCACIONAL DA CIDADE, referente ao processo nº2004.120.004349-5. Não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora objeto deste ato, somente será cancelado o dito registro contra o recolhimento dos mencionados emolumentos e contribuições da Lei 489/81, 590/82 e 3.217 de 27.05.1999, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública (Decisão Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Processo nº79.682/97). Rio de Janeiro, 06 de Fevereiro de 2006.

O OFICIAL:

AV.6/95606-NOVA DENOMINAÇÃO: Nos termos de requerimento de 05.10.2006 e documento particular de 11.08.2003, prenotados no Lº1BF-465660-285 em 06.10.2006, a SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO-SESPA, mudou sua denominação para ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA. Rio de Janeiro, 22 de Novembro de 2006.

O OFICIAL:

R.7/95606-HIPOTECA DE 2º GRAU: Nos termos de escritura de 14.09.2006 do 12º Ofício de Notas desta cidade, Lº3096, fls.015, prenotada no Lº1BF-465240-255 em 26.09.2006, a proprietária ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO-ASSESPA., já qualificada, deu o imóvel desta matrícula em hipoteca de 2º grau ao BANCO BRADESCO S.A., com sede em Osasco-SP, CNPJ:60.746.948/0001-12, em garantia da dívida no valor de R\$2.500.000,00, a ser paga através de 12 parcelas mensais e sucessivas, a primeira vencível em 14/06/2006 e as demais em igual dia dos meses subsequentes todas calculadas nesta data, esclarecendo que a partir da data da liberação dos recursos, incidirão juros calculados, sobre o valor da dívida, a taxa efetiva de 2,00% ao mês (pré-fixada), exigíveis no vencimento da prestação do principal, nas amortizações proporcionalmente aos seus valores nominais, no vencimento e na liquidação da dívida, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições contantes do título. Rio de Janeiro, 22



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial Urbano

INSCRIÇÃO
0.361.656-2

NOME DO PROPRIETÁRIO SOCIEDADE E CIDADE							
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE RUA ALMTE SADOCK DE SA 00246							
COMPLEMENTO RA 06 BARRIO: IPANEMA UF: RJ							CEP 22471-030
INSCRIÇÃO 0.361.656-2	LOGRADOURO 06469-1	FRECHO 001	BARRIO 025	RF C	TRIBUTO NÃO RESIDENC.	CONDIÇÃO *****	PATRIMÔNIO PARTICULAR
SITUAÇÃO UMA FRENTE		TIPOLOGIA ESPECIAL		UTILIZAÇÃO COLEGIO/CRECHE		POSIÇÃO FRENTE	
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES ATE 08/12/2011 CONSTAVAM DEBITOS INSCRITOS EM DIVIDA ATIVA RELATIVO(S) AO(S) EXERCICIO(S): 2009; 2008; 2007; 2006; 2005 E OUTROS. ENDEREÇOS DA PROCURADORIA NA CONTRACAPA							
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2012							Nº DA GUIA 00
TERRITORIAL							
ÁREA DO TERREIRO 420	TESTADA REAL 12,0	TESTADA FICTICIA *	FRAÇÃO 1,0000000	Vc (R\$) 99.017,90			
PREDIAL							
ÁREA EDIFICADA 2406	IDADE 1994	F.IDADE 0,96	F.POSIÇÃO 1,00	F.TIPOLOGIA 0,50	FRAÇÃO 1,0000000	Vc/Vc (R\$) 2.765,53	
VALOR VENAL (R\$) 3.193.855,00	ALÍQUOTA 0,0280	IPTU CALCULADO (R\$) 89.428,00		DESCONTO (R\$) *		IPTU A PAGAR (R\$) 89.428,00	
TGL (R\$) 796,00	TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS 90.224,00		Nº COTAS 10	CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 3107036165629			

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

INSCRIÇÃO
0.361.656-2

GUIA 00
IPTU 2012

COTA ÚNICA

DESCONTO: VENCIDO

VENCIMENTO: VENCIDO

VALOR C/ DESCONTO (R\$): VENCIDO

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IPTU 2012
COTA ÚNICA
GUIA 00

INSCRIÇÃO
0.361.656-2

VALOR A PAGAR EM R\$
VENCIDO

PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA AUTORIZADA EM TERRITÓRIO NACIONAL

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO DA PARTE SUPERIOR

001103



[Handwritten signature]

são bons.

CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

O CAMPUS PIEDADE é composto de 27 edificações incluindo pátios, jardins, piscinas, estacionamento, bibliotecas, cine teatro, parques desportivos e aquáticos.....

O complexo está construído em uma área de 52.000,00 metros quadrados, acrescidos de 45 % de áreas livres e obras auxiliares = 75.400,00 m²

Muito bem localizado em área da cidade com infraestrutura urbana completa, conduções publicas, hospitais e acessos a todos os bairros da cidade.

O valor do Custo de construção de abril de 2015, na cidade do Rio de Janeiro é R\$ 1.700,15 (neste valor não inclui fundações, lucro do empreendedor e (BDI)

Para o caso em pauta, consideraremos

BDI 25 %

FUNDAÇÕES ESPECIAIS 15 %

LUCRO DE EMPREENDEDOR 15 %

Total = 65,31%

Portanto $R\$ 1.700,15 \times 1,6531 = R\$ 2.810,52$

$75.400,00 \text{ m}^2 \times R\$ 2.810,52 = R\$ 211.913.054,56$

Valor referente somente as construções

O prédio contém ainda

7 elevadores

12 subestações

104 reservatórios de água

12 sistemas SPDA (para raios)

Estes itens estão estimados em R\$ 20.000.000,00

Totalizamos então

Construção + equipamentos + terreno

$211.913.054,56 + 20.000.000,00 + \text{terreno} =$

Custo de terreno = $100.000 \text{ m}^2 \times R\$ 1.000,00$ por metro quadrado

= R\$ 100.000.000,00

$211.913.054,56 + 20.000.000,00 + 100.000.000,00 = R\$ 331.913.054,56$

Total R\$ 332 milhões de reais

METODOLOGIA.

O valor do imóvel será obtido pela adoção do MÉTODO EVOLUTIVO que consiste, conforme determina a NBR 14.653-2, no somatório do Custo de Reedição das Benfeitorias e do valor da Área de Terra

CONCLUSÃO

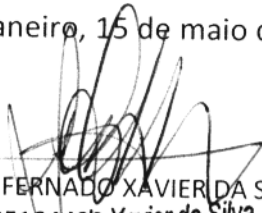
De acordo com a metodologia utilizada e consoante com o preconizado pela NBR-14653-2, concluímos, com base no mercado imobiliário da região, que o valor de Compra e Venda do imóvel avaliando, em 2015,

VALOR DE COMPRA E VENDA
R\$ 332.000.000,00,00
(trezentos e trinta e dois milhões de reais)

ENCERRAMENTO

O presente laudo, possui 6 (seis) folhas impressas, todas rubricadas sendo a última datada e assinada.

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2015.


LUIZ FERNANDO XAVIER DA SILVA
Luis Fernando Xavier da Silva
ARQUITETO
CREA 85.1.04432-9 D - CPF: 59719877715

endereço	ocupação	Insc IPTU	Mat RGI
Rua Manuel Vitorino, 369	Arquitetura	0.409.678-0	6º rgi 11991
Rua Manuel Vitorino, 379	Engenharia	0.458.701-0	6º RGI - 72462-A
Rua Manuel Vitorino, 465	Estacionamento	0.218.737-5	6º RGI - 34,930
Rua Manuel Vitorino, 471	pracas	0.218.738-3	6º rgi 34471
Rua Manuel Vitorino, 475	Piscina Pequena	0.218.379-6	6º rgi Lv 3-D fls 108 nº 94380
Rua Manuel Vitorino, 518	DCE	0.218.376-2	6º rgi 34470
Rua Manuel Vitorino, 521	Piscina	0.218.381-2	6º rig Lv 3-CT fls 255 nº 78176
Rua Manuel Vitorino, 575	Instituto de Pesquisas	0.218.384-6	6º rgi 88892
Rua Manuel Vitorino, 661	Comunicação Social	0.218.391-1	6º rgi 11992
Rua Manuel Vitorino, 697	Estacionamento	0.218.393-7	6º RGI - 53,798
Rua Martins Costa, 51	Estacionamento	0.570.820-1	6º rgi - 65660
Rua Martins Costa, 59	Estacionamento	0.123.708-0	6º rgi Lv 3-AL fls 88 nº 34535
Rua Martins Costa, 77	Prédio MR	0.123.732-0	6º rgi 65650
Rua Martins Costa, 85	Estacionamento	0.123.731-2	6º rgi 43715
Rua Xavier dos Pássaros, 109	Almoxarifado	0.316.550-3	
Rua Xavier dos Pássaros, 117	Biotério	0.126.354-0	6º rgi 5225
Rua Xavier dos Pássaros, 135	Estacionamento	0.804.865-4	6º RGI - 11994-A
Rua Xavier dos Pássaros, 160	Parque Esportivo	0.126.314-4	6º rgi Lv 3-DS fls 125 nº 95245
Rua Xavier dos Pássaros, 163	Creche	0.126.363-1	6º rgi 11993
Rua Xavier dos Pássaros, 167 ap. 101	ap	0.804.844-9	6º rgi 69660
Rua Xavier dos Pássaros, 180	Prédio GD	0.126.316-9	6º rgi - 11474
Rua Xavier dos Pássaros, 186	Prédio ON	0.126.318-5	6º rgi 34469
Rua Xavier dos Pássaros, 198	Estacionamento	0.126.319-3	6º rgi 11995
Rua Xavier dos Pássaros, 202	Estacionamento	0.316.556-0	6º rgi 11996
Rua Xavier dos Pássaros, 299	Escola de Enfermagem	0.125.987-8	6º rgi 34472
Travessa Martins Costa, 67	casa	0.196.393-3	6º rgi 12001



LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETIVO

O presente laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel localizado na Rua **Almirante Saddock de Sá nº 276** - IPANEMA/RJ.

Situado entre as Ruas Vinicius de Moraes e Joana Angélica.

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

De acordo com os cálculos contidos no presente laudo e atendendo-se aos itens prescritos na Norma Técnica Brasileira, a NBR-14653-2, o valor de mercado, do imóvel em questão, em 2015, é igual a:

VALOR DE COMPRA E VENDA

R\$ 83.867.200,00

(oitenta e três mil oitocentos e sessenta e sete e duzentos reais)

INTRODUÇÃO/METODOLOGIA

O presente laudo obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais.

- a) O imóvel, objeto desta avaliação, foi vistoriado pelo autor deste LAUDO.
- b) Os honorários dos profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- c) Os profissionais não têm no presente, nem contemplam para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação.
- d) Os profissionais não têm inclinação pessoal alguma em relação à matéria envolvida neste laudo, e tampouco, dela auferem qualquer vantagem.
- e) No melhor conhecimento e crédito dos profissionais, as análises e opiniões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- f) O laudo foi elaborado com estreita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA) e do IBAPE-RJ- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias ;
- g) O presente laudo obedeceu os parâmetros estabelecidos pela NBR-14653-2:2011, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, a qual se refere à avaliação de imóveis urbanos, através do Comp ivo de Dados de Mercado com a utilização de Tratamento por Fatores e o valor das benfeitorias através do custo de reedição.

TÍTULO DE PROPRIEDADE

Cópia da matrícula do 5º Ofício do RGI – Capital RJ, nº 98.588, assume-se que os VALORES DIMENSIONAIS, constantes na documentação oferecida, estejam corretos, e que o TÍTULO DE PROPRIEDADE é bom.

IMÓVEL

Urbano de uso comercial.

LOCALIZAÇÃO

Rua Almirante Saddock de Sá nº 276 na Lagoa, Rio de Janeiro, RJ.

Entre as ruas Vinícius de Moraes e Joana Angélica, e também compreendida entre pela Av. Epitácio Pessoa, distando cerca, de 500m da Rua Visconde de Pirajá e 750m da Av. Vieira Souto .

Local com ocupação predominantemente residencial de padrão construtivo médio e alto por prédios multifamiliares e / ou mistos.

Destacam-se, na região, além das unidades de ensino particulares e públicas , a comunidade de favela do Morro do Cantagalo, os centros comerciais existentes, rede de supermercados Zona Sul, unidades da universidade Cândido Mendes, e também restaurantes, agências bancárias, clubes recreativos, unidades hospitalares, clínicas médicas e galerias de lojas.

Localizado em uma das regiões mais nobres da Zona Sul da cidade, o local é atendido por serviços públicos e equipamentos urbanos existentes, contando, com uma rede de transportes coletivos, representada por diversas linhas de ônibus comuns e especiais, que circulam na Av. Epitácio Pessoa e nas ruas Visconde de Pirajá e Prudente de Moraes.

Lembrando ainda a estação de Metrô a aproximadamente 1 km.

A rua em análise é plana e reta e mede de 12 a 15m de largura com pista única de asfaltada, passeios revestidos em pedra portuguesa, iluminação pública e farta arborização.

Dados Básicos

Topografia:	plana, ao nível do logradouro de situação
Configuração:	regular
Frente:	12m, pelo alinhamento da Rua Almirante Saddock de Sá
Lado direito:	70.5m
Lado esquerdo:	70.5m

Fundos: 10m
Área total: 757m²

Nota: as dimensões e a área acima consignadas foram extraídas da cópia do Registro Geral de Imóveis.

7.5 - EDIFICAÇÃO

Dados básicos

Posicionamento junto as divisas laterais do terreno

Vista: para o logradouro e edificações Padrão: comercial médio

Idade: 32 anos (IPTU)

Estado de conservação: de modo geral, bom

Nº de pavimentos: 08, além de subsolo e cobertura

Área total construída: 4.558m²

Nota: a área total construída acima consignada foi extraída das cópias da guia de IPTU e das plantas baixas apresentadas pela empresa consultante (em anexo)

COMPOSIÇÃO

Subsolo: acessível através de 02 rampas em concreto e por 02 escada, compõe-se de oficina de design, depósitos, 02 banheiros (feminino e masculino), sala de maquetes e demais setores de apoio.

Pavimento Térreo: acesso, hall dos elevadores, central de atendimento, galeria de arte, sala de apoio administrativo, cantina, praça de alimentação, depósito, 02 banheiros (feminino e masculino) e demais setores de apoio.

2º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, auditório em plano inclinado (com placo e capacidade para 150 pessoas), cabine de projeção, 02 camarins, sala de professores, atendimento ao aluno com sala de espera, sala de coordenação de cursos, sala de reunião, sala de coordenação administrativa, sala de plantão de atendimento, 02 banheiros (feminino e masculino) e demais setores de apoio.

3º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, biblioteca e 02 banheiros (feminino e masculino)

4º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 08 salas de aula (laboratório e informática) e 02 banheiros (feminino e masculino).

5º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 07 salas de aula (arquitetura) e 02 banheiros (feminino e masculino).

6º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 08 salas de aula (comunicação) e 02 banheiros (feminino e masculino).

7º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 07 salas de aula (fotografia e dança) e 02 banheiros (feminino e masculino).

8º Pavimento: hall da escada, hall de distribuição, 06 salas de aula (núcleo de pesquisa, iniciação científica, instituto de arts visuais e sala de reunião).

Cobertura: casa de maquinas dos elevadores, reservatórios superiores e demais setores de apoio.

Características construtivas

Estrutura: concreto armado

Fechamentos: alvenaria

Cobertura: laje em concreto impermeabilizada

Fachada: revestida em granito polido, alternando-se com esquadrias em alumínio anodizado na cor preto fosco e vidros lisos fumê

Escadas: 03, estruturadas em concreto armado

Rampas de Acesso: estruturadas em concreto armado, do térreo ao 6º pavimento.

Equipamentos

Incêndio: hidrantes com mangueiras e extintores portáteis

Elevadores: 02

Climatização unidades do tipo janelas complementadas por Split-system

Segurança: gradeamento no alinhamento frontal do terreno

O imóvel pertence a VI Região administrativa, em Zona residencial, Dois (ZR-2), de acordo com o Decreto nº 322/1976 e legislação complementar. Integra, também, a Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) de Ipanema, segundo decreto 28.224/2007.

Está inserido, ainda, em uma zona de Ocupação Controlada, de acordo com a Lei Complementar LC111//20 (Plano Diretor).

QUANTO À LOCALIZAÇÃO

O bairro da Lagoa caracteriza-se como um dos mais tradicionais da Zona Sul da cidade, estando compreendido entre os bairros do Leblon, Ipanema, Copacabana, Jardim Botânico e Humaitá. Apresenta poder aquisitivo médio / alto e um excelente nível de valorização, sendo beneficiado

por uma adequada rede de transportes coletivos e por uma razoável infraestrutura comercial de apoio. O bairro possui interesse turístico, com reconhecimento, inclusive, internacional.

A Rua Almirante Saddock de Sá configura-se como uma via de caráter secundário e ocupação predominantemente residencial multifamiliar, dispondo de reduzida movimentação de pedestres e veículos. Tem como principal ponto positivo a proximidade com a Lagoa Rodrigo de Freitas, circundada parcialmente pela Av. Eptácio Pessoa.

QUANTO AO IMÓVEL

O imóvel em estudo apresenta terreno com topografia plana, configuração regular, boas dimensões e uma adequada relação frente / profundidade.

A construção, apresenta-se solidamente estruturada e em boas condições gerais de conservação.

Os seus andares possibilitam versatilidade para modificações de layout.

AVALIAÇÃO

Observadas as premissas e referências normativas, com base nos elementos técnicos obtidos na metodologia adotada e nas características gerais do local e do objeto, e tendo em vista o comportamento atual do mercado imobiliário, AVALIAMOS o imóvel (com área total de terreno de 757 m2 e área total construída de 4.558 m2), situado na Rua Almirante Saddock de Sá nº 276, na Lagoa, Rio de Janeiro, RJ, objeto do presente laudo para Venda em Condições Normais em R\$83.867.200,00 (oitenta e três milhões oitocentos e sessenta e sete e duzentos reais).

CONCLUSÃO

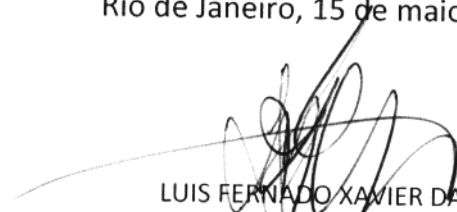
De acordo com a metodologia utilizada e consoante com o preconizado pela NBR-14653-2, concluímos, com base no mercado imobiliário da região, que o valor de Compra e Venda do imóvel avaliando, em maio de 2015, será igual a:

<p style="text-align: center;">VALOR DE COMPRA E VENDA R\$ 83.867.200,00 (oitenta e três mil oitocentos e sessenta e sete e duzentos reais)</p>
--

ENCERRAMENTO

O presente laudo, possui 11 (onze) folhas impressas, todas rubricadas sendo a última datada e assinada.

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2015.



LUIS FERNANDO XAVIER DA SILVA
85104432-9 D. CREA RJ
Luis Fernando Xavier da Silva
ARQUITETO
CREA 85.1.04432-9 D - CPF: 597198777115

001114

PESQUISA INTERNET ZAP em MAIO/2015 PARA IMÓVEIS EM IPÂNEMA

endereço	valor R\$	área	R/m ²	tel. Corretor	variações
R. Prudente de Moraes	6.200.000,00	315,00	19.682,54	21121100	0,91
R. Barão de Jaguaribe	2.420.000,00	120,00	20.166,67	35007965	0,94
R. Joana Angélica	2.110.000,00	105,00	20.095,24	25232081	0,93
R. Nascimento Silva	3.400.000,00	150,00	22.666,67	33261001	1,05
Rua em Ipanema	2.500.000,00	100,00	25.000,00	997622874	1,16
			107.611,11		todas amostras com variação inferior a 20 % com a a média
			21.522,22		
fator oportunidade	0,95				
fator estado do avaliando	0,90				
valor homogeneizado			18.401,50		

VALOR ADOTADO R\$ 18.400,00

$$18.400,00 \times 4.558,00 = 83.867.200,00$$



25033//2012

IMÓVEL:

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CONFERIDO

MICROALMADO

5º

CONFERIDA
POM
C. CAR
C. CAR
C. CAR

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

CAPITAL - RJ

MATRÍCULA N.º 98588

LIVRO 2

FLS. 01

IMÓVEL: Predio e respectivo terreno situado à Rua Almirante Sadock de Sá nº 276, medindo o terreno em sua totalidade: 12,00m de frente, em linha sutada, contados 82,44m depois do ponto de cruzamento das linhas de fachada das Ruas Montenegro e Almirante Sadock de Sá, 14,96m de fundos, em 3 segmentos, sendo o 1º de 3,00m, o 2º de 2,96m e o 3º de 9,00m, de extensão 37,96m pelo lado direito e 35,00m pelo lado esquerdo em linhas paralelas a Rua Montenegro, confrontando do lado direito com o nº 290, do lado esquerdo com o de nº 266 e aos fundos com o prédio 654 da AV. Epitácio Pessoa. PROPRIETARIO: FUNDAÇÃO EDUCACIONAL BRASILEIRO DE ALMEIDA. REGISTRO ANTERIOR: 3HM-145086-242. INSCRIÇÃO: 0142547-9--CL:6465-1

O OFICIAL:

JOSÉ CARLOS PADERNI
2º Substituto

AV.1/98588-TERMO DE OBRIGAÇÃO:-O imóvel acha-se gravado com o termo de obrigação, em 11.7.77, conforme certidão passada pelo Departamento de Edificações, serviço de termos, já arquivada, a adquirente assinou com a prefeitura em 24.6.77, um termo de obrigação lavrado às fls.47 do qual está concederá licença para legalização de obras de modificação interna e acréscimo, com transformação de garagem no subsolo em oficina e salas de aula, e o auditorio em teatro, como modificação do PA 24.5.62 de acordo com a autorização do Governador do antigo Estado da Guanabara, de 29.3.73 e conforme novo projeto apresentado junto ao processo 7/517.930/56. A proprietária obriga-se a dar ao teatro utilização exclusiva em atividades do corpo docente discente do estabelecimento, ficando vedada qualquer outra forma de utilização pública, renunciada ou não, conforme averbação feita em 11.7.77. -Rio de Janeiro, 02 de fevereiro de 1999.

O OFICIAL:

JOSÉ CARLOS PADERNI
2º Substituto

AV.2/98588-NOVA DENOMINAÇÃO:-Nos termos de petição de 30.12.98, prenotada no LRAJ fls.136 sob o nº 359067 em 30.11.98 instruída pela xerox de escritura de 22.5.87, L24019, fls.188 do 1º Ofício de Notas, registrada no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do Rio de Janeiro, tudo hoje arquivado, a proprietária FUNDAÇÃO EDUCACIONAL BRASILEIRO DE ALMEIDA, mudou a sua denominação para FUNDAÇÃO EDUCACIONAL DA CIDADE.-Rio de Janeiro, 02 de fevereiro de 1999.

O OFICIAL:

JOSÉ CARLOS PADERNI
2º Substituto



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial Urbano

INSCRIÇÃO
0.142.547-9

NOME DO PROPRIETÁRIO S A E B A L M E I D A							CEP 22471-030
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE RUA ALMIE SADOCK DE SA 00276							PATRIMÔNIO PAR T I C U L A R
COMPLEMENTO RA 06 BARRRO: IPANEMA UF: RJ							POSICÃO FRENTE
INSCRIÇÃO 0.142.547-9	LOGRADOURO 06460-1	RECHO 001	BARRRO 025	UF C	TRIBUTO NÃO RESIDENC.	CONDIÇÃO	
SITUAÇÃO UMA FRENTE		TIPOLOGIA ESPECIAL		UTILIZAÇÃO COLEGIO/CRECHE			
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES ATE 08/12/2011 CONSTAVAM DEBITOS INSCRITOS EM DIVIDA ATIVA RELATIVO(S) AO(S) EXERCICIO(S): 2009; 2008; 2007; 2006; 2005 E OUTROS. ENDERECOS DA PROCURADORIA NA CONTRACAPA							
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2012							Nº DA GUIA 00
TERRITORIAL							
ÁREA DO TERRENO 100	TESTADA REAL 10,0	TESTADA FICTICIA -	FRAÇÃO 1,0000000	VAL (R\$) 99.017,90			
PREDIAL							
ÁREA EDIFICADA 4558	IDADE 1980	F.IDADE 0,88	F.POSIÇÃO 1,00	F.TIPOLOGIA 0,50	FRAÇÃO 1,0000000	VALOR (R\$) 2.765,53	
VALOR VENAL (R\$) 5.546.326,00	ALÍQUOTA 0,0280	IPTU CALCULADO (R\$) 155.297,00		DESCONTO (R\$) -		IPTU A PAGAR (R\$) 155.297,00	
TCL (R\$) 796,00	TOTAL DO EXERCICIO EM REAIS 156.093,00		Nº COTAS 10	CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 3107014254791			

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO GUIA 00 IPTU 2012 DESCONTO VENCIMENTO: VALOR C/ DESCONTO (R\$): NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO AUTENTICAÇÃO MECÂNICA	INSCRIÇÃO 0.142.547-9	PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO IPTU 2012 COTA ÚNICA GUIA 00	INSCRIÇÃO 0.142.547-9
	COTA ÚNICA		VALOR A PAGAR EM R\$ VENCIDO
PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA AUTORIZADA EM TERRITÓRIO NACIONAL			
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO DA PARTE SUPERIOR			

001117



LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETIVO

O presente laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel localizado na Rua Almirante Saddock de Sá nº 245 - IPANEMA/RJ.

Situado entre as Ruas Vinicius de Moraes e Joana Angélica.

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

De acordo com os cálculos contidos no presente laudo e atendendo-se aos itens prescritos na Norma Técnica Brasileira, a NBR-14653-2, o valor de mercado, do imóvel em questão, em 2015, é igual a:

<p style="text-align: center;">VALOR DE COMPRA E VENDA R\$ 6.354.000,00 (seis milhões trezentos e cinquenta e quatro mil reais)</p>
--

INTRODUÇÃO/METODOLOGIA

O presente laudo obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais.

- a) O imóvel, objeto desta avaliação, foi vistoriado pelo autor deste LAUDO.
- b) Os honorários dos profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- c) Os profissionais não têm no presente, nem contemplam para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação.
- d) Os profissionais não têm inclinação pessoal alguma em relação à matéria envolvida neste laudo, e tampouco, dela aufere qualquer vantagem.

- e) No melhor conhecimento e crédito dos profissionais, as análises e opiniões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- f) O laudo foi elaborado com estreita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA) e do IBAPE-RJ- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias ;
- g) O presente laudo obedeceu os parâmetros estabelecidos pela NBR-14653-2, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

TÍTULO DE PROPRIEDADE

Cópia da matrícula do 5º Ofício do RGI – Capital RJ, nº 93.832, assume-se que os VALORES DIMENSIONAIS, constantes na documentação oferecida, estejam corretos, e que o TÍTULO DE PROPRIEDADE é bom.

CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

DO IMÓVEL

Comercial / residencial urbano

Rua Almirante Saddock de Sá nº 245 na Lagoa, Rio de Janeiro, RJ.

Entre as ruas Vinícius de Moraes e Joana Angélica, e também compreendida entre pela Av. Eptácio Pessoa, distando cerca, de 500m da Rua Visconde de Pirajá e 750m da Av. Vieira Souto .

Local com ocupação predominantemente residencial de padrão construtivo médio e alto por prédios multifamiliares e / ou mistos.

Destacam-se, na região, além das unidades de ensino particulares e públicas , a comunidade de favela do Morro do Cantagalo, os centros comerciais existentes, rede de supermercados Zona Sul, unidades da universidade Cândido Mendes, e também restaurantes, agências bancárias, clubes recreativos, unidades hospitalares, clínicas médicas e galerias de lojas.

Localizado em uma das regiões mais nobres da Zona Sul da cidade, o local é atendido por serviços públicos e equipamentos urbanos existentes, contando, com uma rede de transportes coletivos, representada por diversas linhas de ônibus comuns e especiais,

que circulam na Av. Epitácio Pessoa e nas ruas Visconde de Pirajá e Prudente de Moraes.

Lembrando ainda a estação de Metrô a aproximadamente 1 km.

A rua em análise é plana e reta e mede de 12 a 15m de largura com pista única de asfaltada, passeios revestidos em pedra portuguesa, iluminação pública e farta arborização.

TERRENO

Dados Básicos

Topografia:	plana, ao nível do logradouro de situação
Configuração:	irregular
Frente:	10,05m, pelo alinhamento da Rua Almirante Saddock de Sá
Lado direito:	15,30m
Lado esquerdo:	13,60m
Fundos:	10,05m
Área total:	150,24m ²

Nota: as dimensões e a área acima consignadas foram extraídas da cópia da matrícula do Registro Geral

No terreno há uma edificação de uso residencial unifamiliar antiga, com 03 níveis, erguida em centro de terreno.

As consultas de praxe realizadas nos órgãos competentes da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro indicaram os seguintes parâmetros para o reaproveitamento do terreno, de acordo com os Decretos n^os 322/1976 e 28.228/2007 (APAC – Ipanema) e legislação complementar:

Região Administrativa: VI
Área de Planejamento: AP-2
Macrozona: Ocupação controlada
Zoneamento: Zoa residencial Dois (ZR-2)
Centro de bairro: não
Afastamento frontal: 3m

Gabarito de Altura: 04 pavimentos de qualquer natureza
Altura máxima de edificação: 12m (para o caso de edificações afastadas ou não das divisas)
Taxa de ocupação: 70%
Índice de aproveitamento do terreno: 3,5
Área total de edificação (ATE): $3,5 \times 150,24\text{m}^2 = 525,84\text{m}^2$

Notas:

Por estar inserido em Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC – Ipanema), quaisquer obra de intervenção no imóvel, demolição e / ou novo empreendimentos deverão ser submetidos á previa apreciação dos órgãos culturais municipais.

Situação Geral**Área do imóvel**

de acordo com os levantamentos das áreas temos

pavimento térreo – 81 m²

3 pavimentos – 244 m²

Casa de máquinas – 20 m² total 345 m²

CONCLUSÃO

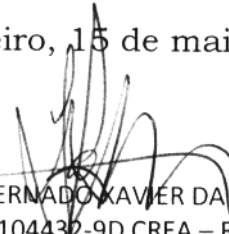
De acordo com a metodologia utilizada, concluímos, com base no mercado imobiliário da região, que o valor de Compra e Venda do imóvel avaliando, em 2015, será igual a:

<p style="text-align: center;">VALOR DE COMPRA E VENDA R\$ 6.354.000,00 (seis milhões trezentos e cinquenta e quatro mil reais)</p>
--

ENCERRAMENTO

O presente laudo, possui 7 (sete) folhas impressas, todas rubricadas sendo a última datada e assinada.

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2015.


LUIS FERNANDO XAVIER DA SILVA
85104432-9D CREA – RJ

Luis Fernando Xavier da Silva
ARQUITETO
CREA 85.1.04432-9 D - CPF: 59719877715

PESQUISA INTERNET ZAP em MAIO/2015 PARA IMÓVEIS EM IPÂNEMA

endereço	valor R\$	área	R/m ²	tel. Corretor	variações
R. Prudente de Moraes	6.200.000,00	315,00	19.682,54	21121100	0,91
R. Barão de Jaguaribe	2.420.000,00	120,00	20.166,67	35007965	0,94
R. Joana Angélica	2.110.000,00	105,00	20.095,24	25232081	0,93
R. Nascimento Silva	3.400.000,00	150,00	22.666,67	33261001	1,05
Rua em Ipanema	2.500.000,00	100,00	25.000,00	997622874	1,16

107.611,11

todas amostras com variação

21.522,22

inferior a 20 % com a a média

fator oportunidade 0,95
fator estado do avaliando 0,90

valor homogeneizado

18.401,50

VALOR ADOTADO R\$ 18.400,00

18.400,00 x 345,32 = 6.353.888,00**adotado 6.354.000,00**

MICROFILMADO

5º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

CAPITAL - RJ

MATRÍCULA N.º 93832

L.º 2-AE/2

FLS. 273

IMÓVEL:- Casa nº 245 da Rua Almirante Sadock de Sá, cujo terreno mede 10,05m de largura na frente e nos fundos, 15,30m de extensão pelo lado direito e 13,00m pelo lado esquerdo, confrontando do lado direito com o nº 243 de Otalina Pitta de Castro Riegel, pelo esquerdo com o nº 257 de Julio Jelos e outros, nos fundos com o nº 168 e 172 da Rua Alberto de Campos.- PROPRIETÁRIO:- OSWALDO CAMARGO ABIB, brasileiro, desquitado, médico, residente nesta cidade.- REGISTRO: Livro 3-BD-30348-026. FRE nº 140432 CL nº 6469.-Rio de Janeiro, 21 de julho de 1994.

R/1-93832:- PARTILHA:- Nos termos de Formal de Partilha, extraído dos autos de inventário dos bens deixados pelo falecimento de OSWALDO CAMARGO ABIB, CPF nº 002.304.217/68, processado pelo MM. Juiz de Direito da 7ª V.O.S., desta cidade, assinado em 09/5/94, pelo MM. Juiz Mário Assis Gonçalves, sentença de 30/6/94, pelo Juiz Moisés Cohen, prenotada no Livro 1-AA-294318-087 em 30/6/94, o imóvel desta matrícula avaliado em CR\$6.000.000,00, foi partilhado a:

1) ANA LÚCIA CAMARGO, brasileira, divorciada, administradora de empresas, residente nesta cidade, CPF nº 380.090.487/04; 2) ESPÓLIO DE CELIA DE CASTRO CAMARGO ABIB, representado pelo inventariante Roberto Maia de Camargo Abib, CPF nº 031.017.707/34 e 3) WILSON CAMARGO, brasileiro, viúvo, pecuarista, residente em Curitiba-PR, CPF nº 128.691.809/00, na proporção de 1/3 para cada um. O ITBI, foi pago pela guia de nº 564/270500-0 em 29/6/94, hoje arquivada.-Rio de Janeiro, 21 de julho de 1994.

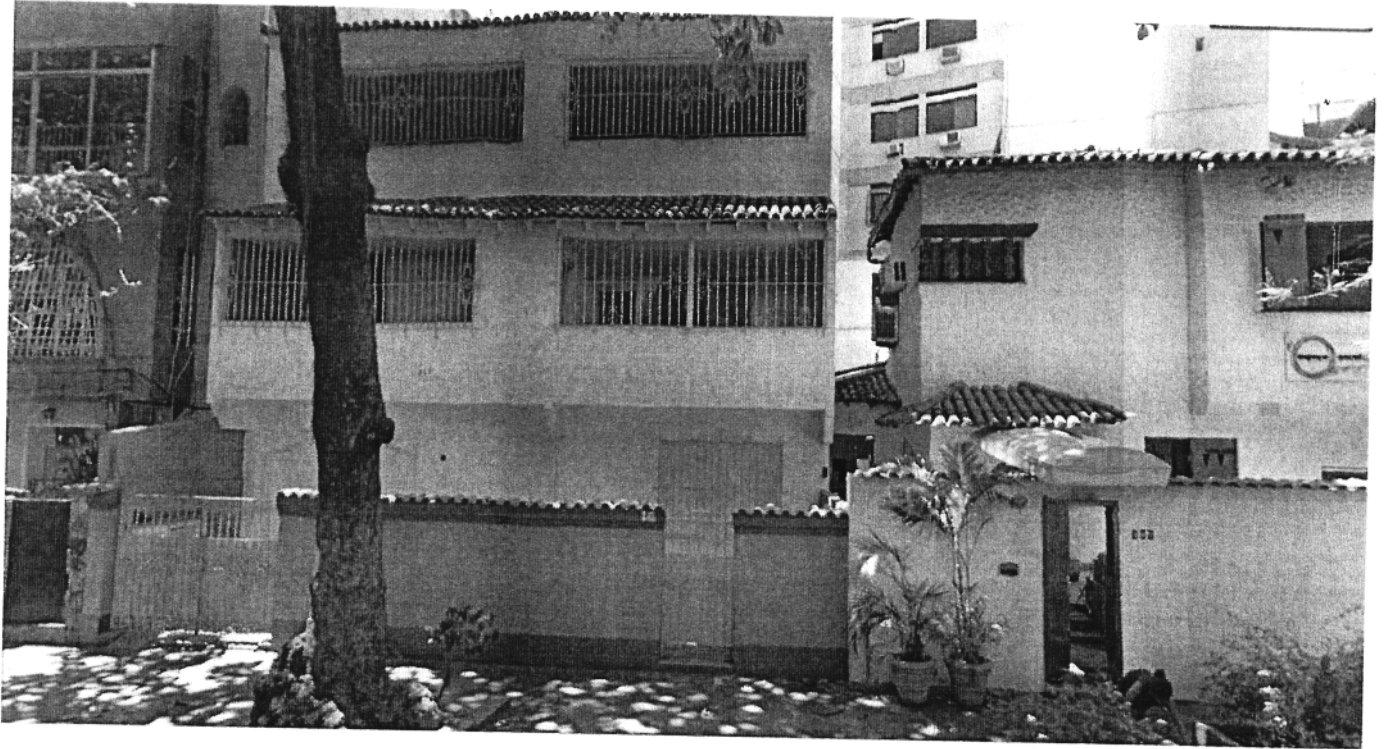
R.2/93832-PROMESSA DE VENDA:- Nos termos de escritura de 13.05.96 do 23º Ofício desta cidade, Lº 6486, fls. 110, prenotada no livro-1AC-320925-105 em 24.06.96, 1) ANA LUCIA CAMARGO e 2) WILSON CAMARGO, já qualificados, prometeram vender 2/3 do imóvel a SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO SESP, com sede nesta cidade, CGC número 34.150.771/0001-87, pelo preço de R\$230.000,00, recebendo neste ato como sinal e princípio de pagamento a importância de R\$80.000,00. A presente é feita em caráter irrevogável e irretratável, com imissão de posse. Rio de Janeiro, 26 de junho de 1996.

R.3/93832-PARTILHA:-Pelo formal de partilha extraído dos autos de inventário dos bens deixados por falecimento de CELIA DE CASTRO CAMARGO ABIB, CPF:031.017.707-34, processados pelo Juízo de Direito da 7ª Vara de Órfãos e Sucessões, assinado em 3.8.98 pelo M.M. Juiz Dr. Mário Assis Gonçalves, contendo sentença de 17.2.97 do mesmo Juiz, (prenotação nr.356215 do LºLAF-fls.67 de 24.9.98), 1/3 do imóvel desta matrícula foi partilhado a: 1)ROBERTO MAIA DE CAMARGO ABIB, brasileiro, viúvo, estatístico, CIC:031.017.707-34; 2)RICARDO CAMARGO ABIB, brasileiro, solteiro, estudante, CIC.nº 018.312.187-20 e PAULO ROBERTO CAMARGO ABIB, brasileiro, estudante CIC:038.165.937-20, todos residentes nesta cidade, na proporção de 1/6 para o 1º e 1/12 para cada um dos demais, tendo sido avaliado em R\$46.666,66. O Imposto de transmissão foi pago pela guia nr. 564-377807-8 em 14.4.97 no valor de R\$1.773,32, sendo atribuído como base de cálculo o valor de R\$23.333,33.-Rio de Janeiro, 29 de

MICROFILME ATUALIZADO EM 21.07.94

MICROFILME ATUALIZADO EM 21.07.94

001124



[Handwritten signature]

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETIVO

O presente laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel localizado na Rua Almirante Saddock de Sá nº 246 - IPANEMA/RJ.

Situado entre as Ruas Vinicius de Moraes e Joana Angélica.

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

De acordo com os cálculos contidos no presente laudo e atendendo-se aos itens prescritos na Norma Técnica Brasileira, a NBR-14653-2, o valor de mercado, do imóvel em questão, em 2015, é igual a:

VALOR DE COMPRA E VENDA

R\$ 44.270.400,00

(quarenta e quatro milhões duzentos e setenta mil e quatrocentos reais)

INTRODUÇÃO/METODOLOGIA

O presente laudo obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais.

- a) O imóvel, objeto desta avaliação, foi vistoriado pelo autor deste LAUDO.
- b) Os honorários dos profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- c) Os profissionais não têm no presente, nem contemplam para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação.
- d) Os profissionais não têm inclinação pessoal alguma em relação à matéria envolvida neste laudo, e tampouco, dela aufere qualquer vantagem.
- e) No melhor conhecimento e crédito dos profissionais, as análises e opiniões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- f) O laudo foi elaborado com estreita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA) e do IBAPE-RJ- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias ;

- g) O presente laudo obedeceu aos parâmetros estabelecidos pela NBR-14653-2, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, a qual se refere à avaliação de imóveis urbanos.

TÍTULO DE PROPRIEDADE

Cópia da matrícula do 5º Ofício do RGI – Capital RJ, nº 95.606, assume-se que os VALORES DIMENSIONAIS, constantes na documentação oferecida, estejam corretos, e que o TÍTULO DE PROPRIEDADE é bom.

IMÓVEL

Urbano de uso comercial.

LOCALIZAÇÃO

Rua Almirante Saddock de Sá nº 246 na Lagoa, Rio de Janeiro, RJ. Entre as ruas Vinícius de Moraes e Joana Angélica, e também compreendida entre pela Av. Epiácio Pessoa, distando cerca, de 500m da Rua Visconde de Pirajá e 750m da Av. Vieira Souto .

Local com ocupação predominantemente residencial de padrão construtivo médio e alto por prédios multifamiliares e / ou mistos.

Destacam-se, na região, além das unidades de ensino particulares e publicas, a comunidade de favela do Morro do Cantagalo, os centros comerciais existentes, rede de supermercados Zona Sul, unidades da universidade Cândido Mendes, e também restaurantes, agências bancárias, clubes recreativos, unidades hospitalares, clínicas médicas e galerias de lojas.

Localizado em uma das regiões mais nobres da Zona Sul da cidade, o local é atendido por serviços públicos e equipamentos urbanos existentes, contando, com uma rede de transportes coletivos, representada por diversas linhas de ônibus comuns e especiais, que circulam na Av. Epiácio Pessoa e nas ruas Visconde de Pirajá e Prudente de Moraes.

Lembrando ainda a estação de Metrô a aproximadamente 1 km.

A rua em análise é plana e reta e mede de 12 a 15m de largura com pista única de asfaltada, passeios revestidos em pedra portuguesa, iluminação pública e farta arborização.

IMÓVEL

Topografia: plana
Configuração: regular
Frente: 12m, pelo alinhamento da Rua Almirante Saddock de Sá
Lado direito: 35m
Lado esquerdo: 35m
Fundos: 12m
Área total: 420m²

EDIFICAÇÃO

Posicionamento: junto as divisas laterais do terreno
Padrão: comercial médio
Idade: 18 anos (IPTU)
Estado de conservação: bom
Nº de pavimentos: 06, além de subsolo, PUC e cobertura
Área total construída: 2.406m²

Nota: a área total construída acima foi extraída das cópias da guia de IPTU

Composição

Subsolo: acesso rampa em concreto e por 01 escada, amplo salão, oficina de silkscreen, depósitos, reservatórios inferiores e demais setores de apoio.

Pavimento Térreo: acesso, hall dos elevadores, recepção, galeria de arte, 03 salas e demais setores de apoio.

PUC: hall dos elevadores, 02 salas, vestuário, cantina e 02 banheiros (feminino e masculino)

1º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 04 salas de aula e 02 banheiros (feminino e masculino)

2º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 04 salas de aula e 02 banheiros (feminino e masculino)

3º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 04 salas de aula e 02 banheiros (feminino e masculino)

4º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 04 salas de aula e 02 banheiros (feminino e masculino)

5º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 04 salas de aula e 02 banheiros (feminino e masculino)

Cobertura: casas de maquinas dos elevadores, reservatórios, superiores e demais setores de apoio.

Características construtivas

Estrutura: concreto armado

Fechamentos: alvenaria

Cobertura: laje em concreto impermeabilizada

Fachada: revestida em granito polido, alternando-se com esquadrias em alumínio na cor preto e vidros lisos fumê

Escadas: 01 em concreto armado

Equipamentos Incêndio: hidrantes com mangueiras e extintores portáteis

Elevadores: 02

Climatização central

Segurança: Gradeamento no alinhamento frontal do terreno

O imóvel pertence a VI Região administrativa, em Zona residencial, Dois (ZR-2), de acordo com o Decreto nº 322/1976 e legislação complementar. Integra, também, a Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) de Ipanema, segundo decreto 28.224/2007.

Está inserido, ainda, em uma zona de Ocupação Controlada, de acordo com a Lei Complementar LC111//20 (Plano Diretor).

QUANTO À LOCALIZAÇÃO

O bairro da Lagoa caracteriza-se como um dos mais tradicionais da Zona Sul da cidade, estando compreendido entre os bairros do Leblon, Ipanema, Copacabana, Jardim Botânico e Humaitá. Apresenta poder aquisitivo médio / alto e um excelente nível de

valorização, sendo beneficiado por uma adequada rede de transportes coletivos e por uma razoável infraestrutura comercial de apoio. O bairro possui interesse turístico, com reconhecimento, inclusive, internacional.

A Rua Almirante Saddock de Sá configura-se como uma via de caráter secundário e ocupação predominantemente residencial multifamiliar, dispondo de reduzida movimentação de pedestres e veículos. Tem como principal ponto positivo a proximidade com a Lagoa Rodrigo de Freitas, circundada parcialmente pela Av. Epitácio Pessoa.

QUANTO AO IMÓVEL

O imóvel em estudo apresenta terreno com topografia plana, configuração regular, boas dimensões e uma adequada relação frente / profundidade.

A construção, apresenta-se solidamente estruturada e em boas condições gerais de conservação.

Os seus andares possibilitam versatilidade para modificações de layout.

AVALIAÇÃO

Observadas as premissas e referências normativas, com base nos elementos técnicos obtidos na metodologia adotada e nas características gerais do local e do objeto, e tendo em vista o comportamento atual do mercado imobiliário, AVALIAMOS o imóvel (com área total de terreno de 420m² e área total construída de 2.406m²), situado na Rua Almirante Saddock de Sá n° 246, na Lagoa, Rio de Janeiro, RJ, objeto do presente laudo para Venda em Condições Normais em R\$44.270.400,00 (quarenta e quatro milhões duzentos e setenta mil e quatrocentos reais).

CONCLUSÃO

De acordo com a metodologia utilizada e consoante com o preconizado pela NBR-14653-, concluímos, com base no mercado imobiliário da região, que o valor de Compra e Venda do imóvel avaliando, em 2015

VALOR DE COMPRA E VENDA

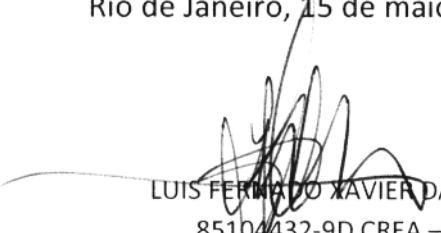
R\$ 44.270.400,00

(quarenta e quatro milhões duzentos e setenta mil e quatrocentos reais)

ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 11 (onze) folhas impressas, todas rubricada sendo a última datada e assinada.

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2015.



LUIS FERNANDO XAVIER DA SILVA

85104432-9D CREA - RJ

Luis Fernando Xavier da Silva

ARQUITETO

CREA 85.1.04432-9 D - CPF: 59719877715

001131

CÁLCULO DO VALOR UTILIZADO

PESQUISA INTERNET ZAP em MAIO/2015 PARA IMÓVEIS EM IPÂNEMA

endereço	valor R\$	área	R/m ²	tel. Corretor	variações
R. Prudente de Moraes	6.200.000,00	315,00	19.682,54	21121100	0,91
R. Barão de Jaguaribe	2.420.000,00	120,00	20.166,67	35007965	0,94
R. Joana Angélica	2.110.000,00	105,00	20.095,24	25232081	0,93
R. Nascimento Silva	3.400.000,00	150,00	22.666,67	33261001	1,05
Rua em Ipanema	2.500.000,00	100,00	25.000,00	997622874	1,16
			107.611,11		todas amostras com variação
			21.522,22		inferior a 20 % com a a média
fator oportunidade	0,95				
fator estado do avaliando	0,90				

valor homogeneizado **18.401,50**

VALOR ADOTADO R\$ 18.400,00

18.400,00 x 2.406,00 = 44.270.400,00

5º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL - RJ

MATRÍCULA N.º 93832

L.º 2-AE/2

FLS. 273

IMÓVEL:- Casa nº 245 da Rua Almirante Sadock de Sá, cujo terreno mede 10,05m de largura na frente e nos fundos, 15,30m de extensão pelo lado direito e 13,60m pelo lado esquerdo, confrontando do lado direito com o nº 243 de Otalina Pitta de Castro Riegel, pelo esquerdo com o nº 257 de Julio Jelos e outros, nos fundos com onº 168 e 172 da Rua Alberto de Campos.- PROPRIETÁRIO:- OSWALDO CAMARGO ABIB, brasileiro, desquitado, médico, residente nesta cidade.- REGISTRO: Livro 3-BD-30348-026. FRE nº 140432 CL nº 6469.-Rio de Janeiro, 21 de julho de 1994.-----D)

R/1-93832:- PARTILHA:- Nos termos de Formal de Partilha, extraído dos autos de inventário dos bens deixados pelo falecimento de OSWALDO CAMARGO ABIB, CPF nº 002.304.217/68, processado pelo MM. Juiz de Direito da 7ª V.O.S., desta cidade, assinado em 09/5/94, pelo MM. Juiz Mário Assis Gonçalves, sentença de 30/6/94, pelo Juiz Moisés Cohen, prenotada no livro 1-AA-294318-087 em 30/6/94, o imóvel desta matrícula avaliado em CR\$6.000.000,00, foi partilhado a: 1) ANA LÚCIA CAMARGO, brasileira, divorciada, administradora de empresas, residente nesta cidade, CPF nº 380.090.487/04; 2) ESPÓLIO DE CÉLIA DE CASTRO CAMARGO ABIB, representado pelo inventariante Roberto Maia de Camargo Abib, CPF nº 031.017.707/34 e 3) WILSON CAMARGO, brasileiro, viúvo, pecuarista, residente em Curitiba-PR, CPF nº 128.691.809/00, na proporção de 1/3 para cada um. O ITBI, foi pago pela guia de nº 564/270500-0 em 29/6/94, hoje arquivada.-Rio de Janeiro, 21 de julho de 1994.-----DL)

R.2/93832-PROMESSA DE VENDA:- Nos termos de escritura de 13.05.96 do 239 Ofício desta cidade, L9 6486, fls. 110, prenotada no livro LAC-320925-105 em 24.06.96, 1) ANA LUCIA CAMARGO e 2) WILSON CAMARGO, já qualificados, prometeram vender 2/3 do imóvel a SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO SESP, com sede nesta cidade, CGC número 34.150.771/0001-87, pelo preço de R\$230.000,00, recebendo neste ato como sinal e princípio de pagamento a importância de R\$80.000,00. A presente é feita em caráter irrevogável e irretratável, com imissão de posse. Rio de Janeiro, 26 de junho de 1996.-----

R.3/93832-PARTILHA: -Pelo formal de partilha extraído dos autos de inventário dos bens deixados por falecimento de CELIA DE CASTRO CAMARGO ABIB, CPF:031.017.707-34, processados pelo Juízo de Direito da 7a.Vara de Órfãos e Sucessões, assinado em 3.8.98 pelo M.M.Juiz Dr.Mario Assis Gonçalves, contendo sentença de 17.2.97 do mesmo Juiz, (prenotação nr.356215 do L91AF-fls.67 de 24.9.98), 1/3 do imóvel desta matrícula foi partilhado a 1)ROBERTO MAIA DE CAMARGO-ABIB, brasileiro, viúvo, estatístico, CIC.031.017.707-34, 2)RICARDO CAMARGO ABIB, brasileiro, solteiro, estudante, CIC.nº 018.312.187-20 e PAULO ROBERTO CAMARGO ABIB, brasileiro, estudante CIC:038.165.937-20, todos residentes nesta cidade, na proporção de 1/6 para o 1º e 1/12 para cada um dos demais, tendo sido avaliado em R\$46.666,66. O Imposto de transmissão foi pago pela guia nr.---564-377807-8 em 14.4.97 no valor de R\$1.773,32, sendo atribuído como base de cálculo o valor de R\$23.333,33.-Rio de Janeiro, 29 de


MICROFILME
ATUALIZADO EM
21.07.94

MICROFILME
ATUALIZADO EM
26.6.96

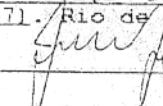
sivas, vencendo-se a primeira em 15.06.2002 e a última em 15.5.2010 aos juros de 4% ao ano. A cédula de Crédito Comercial foi registrada na Ficha Auxiliar nº 62117 e sob as demais cláusulas e condições do título. Rio de Janeiro, 10 de Maio de 2000.-----

O OFICIAL: 

AV-4/95606 - RETIFICAÇÃO.- De conformidade com o artigo 213 para - grafo 1º da Lei 6015/73, e nos termos do documento que deu origem ao R-3, fica o mesmo retificado para tornar certo que a dívida foi assumida por SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO - SESPA, e não PREDIAL PLANURB LTDA.- Rio de Janeiro, 20 de Junho de 2000.---

O OFICIAL: 

R.5/95606- PENHORA: Por determinação do MMº Juiz da 12ª Vara de Fazenda Pública, contida no mandado de penhora de 04/10/05, prenotado no LºBD-456624/246 em 12.01.2006, fica registrada a penhora do imóvel objeto desta matrícula para garantir uma dívida no valor de R\$53.640,05, face ação movida pelo Município do Rio de Janeiro contra SOCIEDADE EDUCACIONAL DA CIDADE, referente ao processo nº2004.120.004349-5. Não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora objeto deste ato, somente será cancelado o dito registro contra o recolhimento dos mencionados emolumentos e contribuições da Lei 489/81, 590/82 e 3.217 de 27.05.1999, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública (Decisão Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Processo nº29.682/97). Rio de Janeiro, 06 de Fevereiro de 2006.

O OFICIAL: 

AV.6/95606-NOVA DENOMINAÇÃO: Nos termos de requerimento de 05.10.2006 e documento particular de 11.08.2003, prenotados no LºBF-465660-285 em 06.10.2006, a SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO-SESPA, mudou sua denominação para ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA. Rio de Janeiro, 22 de Novembro de 2006.-----VC

O OFICIAL: 

R.7/95606-HIPOTECA DE 2º GRAU: Nos termos de escritura de 14.09.2006 do 12º Ofício de Notas desta cidade, Lº3096, fls.015, prenotada no LºBF-465240-255 em 26.09.2006, a proprietária ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO-ASSESPA., já qualificada, deu o imóvel desta matrícula em hipoteca de 2º grau ao BANCO BRADESCO S.A., com sede em Osasco-SP, CNPJ:60.746.948/0001-12, em garantia da dívida no valor de R\$2.500.000,00, a ser paga através de 12 parcelas mensais e sucessivas, a primeira vencível em 14/06/2006 e as demais em igual dia dos meses subsequentes todas calculadas nesta data, esclarecendo que a partir da data da liberação dos recursos, incidirão juros calculados, sobre o valor da dívida, a taxa efetiva de 2,00% ao mês (pré-fixada), exigíveis no vencimento da prestação do principal, nas amortizações proporcionalmente aos seus valores nominais, no vencimento e na liquidação da dívida, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições contantes do título. Rio de Janeiro, 22

001134



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial Urbano

INSCRIÇÃO
0.361.656-2

NOME DO PROPRIETÁRIO							SOCIETADE E CIDADE	
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE							RUA ALMTE SADOCK DE SA 00246	
COMPLEMENTO							RA 06 BARRO: IPANEMA UF: RJ	
CEP							22471-030	
INSCRIÇÃO	LOGRADOURO	TRECHO	BAIRRO	RF	TRIBUTO	CONDIÇÃO	PATRIMÔNIO	
0.361.656-2	06469-1	001	025	C	NÃO RESIDENC.	*****	PARTICULAR	
SITUAÇÃO		TIPOLOGIA		UTILIZAÇÃO		POSICÃO		
UMA FRENTE		ESPECIAL		COLEGIO/CRECHE		FRENTE		
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES								
ATE 08/12/2011 CONSTAVAM DEBITOS INSCRITOS EM DIVIDA ATIVA RELATIVO(S) AO(S) EXERCICIO(S): 2009; 2008; 2007; 2006; 2005 E OUTROS. ENDEREÇOS DA PROCURADORIA NA CONTRACAPA								
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2012							Nº DA GUIA	
							00	
TERRITORIAL								
ÁREA DO TERRENO	TESTADA REAL	TESTADA FICTICIA	FRAÇÃO	Vc (R\$)				
420	12,0	.	1,0000000	99.017,90				
PREOIAL								
ÁREA EDIFICADA	IDADE	FIDADE	F.POSIÇÃO	F.TIPOLOGIA	FRAÇÃO	V _o V _c (R\$)		
2406	1994	0,56	1,00	0,50	1,0000000	2.765,53		
VALOR VENAL (R\$)	ALÍQUOTA	IPTU CALCULADO (R\$)		DESCONTO (R\$)		IPTU A PAGAR (R\$)		
3.193.855,00	0,0280	89.428,00		.		89.428,00		
TCL (R\$)	TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS	Nº COTAS		CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO				
796,00	90.224,00	10		3107036165629				

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

INSCRIÇÃO
0.361.656-2

GUIA 00
IPTU 2012

COTA ÚNICA

DESCONTO: VENCIDO
VENCIMENTO: VENCIDO
VALOR C/ DESCONTO (R\$): VENCIDO

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IPTU 2012
COTA ÚNICA
GUIA 00

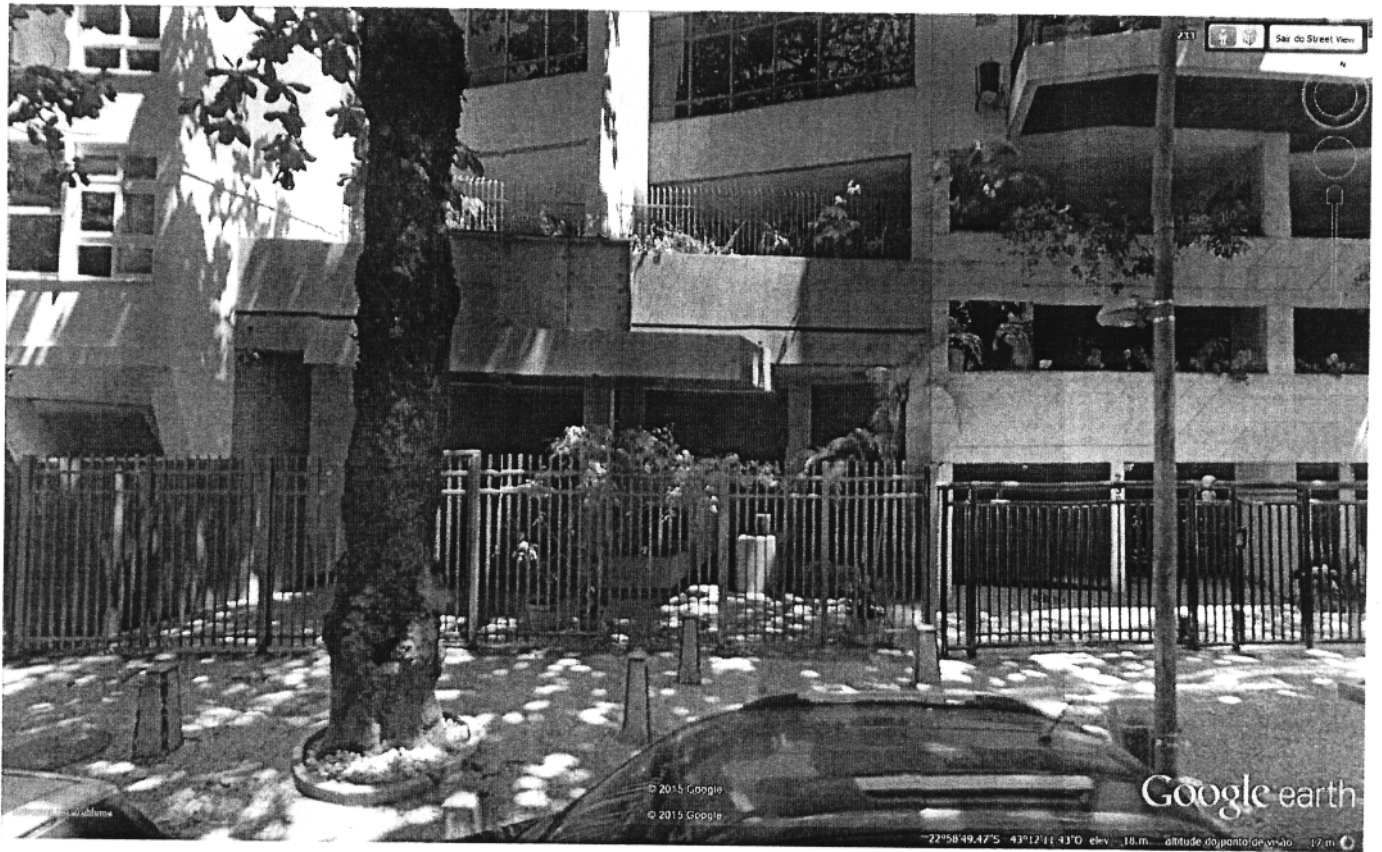
INSCRIÇÃO
0.361.656-2

VALOR A PAGAR EM R\$
VENCIDO

PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA AUTORIZADA EM TERRITÓRIO NACIONAL

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO DA PARTE SUPERIOR

001135



[Handwritten signature]

001136

(DOCUMENTO 2)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE ASSUNÇÃO DE OBRIGAÇÕES E OUTRAS AVENÇAS, que entre si celebram:

- (a) ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA, associação educacional, mantenedora do CENTRO UNIVERSITÁRIO DA CIDADE - UNIVERCIDADE, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 34.150.771/0001-87, com sede na Rua José Bonifácio, n.º 140, Méier, CEP 20770-000, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, neste ato, representada na forma de seus atos societários constitutivos por seu Diretor-Presidente, Ronald Guimarães Levinsohn, brasileiro, casado, advogado, inscrito no CPF/MF sob o n.º 003.172.417-53, e na OAB/RJ sob o n.º 3.023, domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro – Estado do Rio de Janeiro, onde reside na Rua Osório Duque Estrada nº 63 – casa 08, Gávea, CEP 22.451-170, doravante denominada ASSESPA;
- (b) INSTITUTO CULTURAL DE IPANEMA – ICI, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 04.669.638/0001-70, com sede na Cidade do Rio de Janeiro – Estado do Rio de Janeiro, na Rua Osório Duque Estrada nº 63 – casa 08, parte, Gávea, neste representado por seu Diretor-Presidente, Ronald Guimarães Levinsohn, brasileiro, casado, advogado, inscrito no CPF/MF sob o n.º 003.172.417-53, e na OAB/RJ sob o n.º 3.023, domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro – Estado do Rio de Janeiro, onde reside na Rua Osório Duque Estrada nº 63 – casa 08, Gávea, CEP 22.451-170, associado da Associação Educacional São Paulo Apóstolo; e
- (c) ASSOCIAÇÃO PARA MODERNIZAÇÃO DA EDUCAÇÃO – APME, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 04.633.697/0001-99, com sede na Cidade do Rio de Janeiro - Estado do Rio de Janeiro, na Rua Osório Duque Estrada nº 63 – casa 8, parte, Gávea, neste representada por seu Diretor-Presidente, Ronald Guimarães Levinsohn, já qualificado acima neste instrumento, associado da Associação Educacional São Paulo Apóstolo, doravante denominada, em conjunto com o Instituto Cultural de Ipanema – ICI, “PROMITENTES CEDENTES” ou ASSOCIADOS RETIRANTES” e de outro lado;
- (d) GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A, sociedade por ações de capital fechado, inscrita no CNPJ-MF sob o n.º 12.045.297/0001-59, NIRE nº

33.300.293.566, com sede na Av. Rio Branco 114, sala 901, Centro-RJ, CEP: 20040-001, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, neste ato representada por seu Diretor-Presidente, MARCIO ANDRÉ MENDES COSTA, Brasileiro, divorciado, advogado, portador de carteira de identidade nº 74.823, expedida pela OAB/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº 005.982.897-80, residente e domiciliado na Cidade e Estado Rio de Janeiro, na Rua Tabatínguera, nº 370, Lagoa – CEP 22471-070, doravante neste instrumento denominada "PROMITENTE CESSIONÁRIA" ou "GALILEO";

(e) Como INTERVENIENTE-ANUENTE-GARANTE, IZMIR PARTICIPAÇÕES LTDA., empresa com sede e foro na Cidade do Rio de Janeiro na Av. Rio Branco, nº. 114 -- 9º andar – Sala 902, Centro – CEP: 20040-001 com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJA sob o Nire nº. 33.208.624.268 em 12/04/2010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 11.801.734/0001-96, neste ato, representada por seu Administrador MARCIO ANDRÉ MENDES COSTA, Brasileiro, separado, advogado, portador de carteira de identidade nº 74.823, expedida pela OAB/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº 005.982.897-80, residente e domiciliado na Cidade e Estado Rio de Janeiro, na Rua Tabatínguera, nº 370, Lagoa – CEP 22471-070, doravante neste instrumento denominada "ANUENTE"

CONSIDERANDO QUE:

- (1) em 04/05/2011, foi realizada Assembléia Geral Extraordinária da ASSESPA, mantenedora do CENTRO UNIVERSITÁRIO DA CIDADE (UNIVERCIDADE), por meio da qual se deliberou, entre outras matérias, a gestão compartilhada da ASSESPA entre os ASSOCIADOS RETIRANTES e a GALILEO;
- (2) naquela mesma data, foi celebrado entre a ASSESPA e a PROMITENTE CESSIONÁRIA, com interveniência das PROMITENTES CEDENTES, o Instrumento de Particular de Contrato de Mútuo com Constituição de Garantias e Outras Avenças ("Contrato de Mútuo");
- (3) a PROMITENTE CESSIONÁRIA deseja assumir a manutenção do Centro Universitário da Cidade - UniverCidade, após o cumprimento das obrigações

relacionadas no item 3.1.;

(4) caberá exclusivamente ao Sr. MARCIO ANDRE MENDES COSTA, acima qualificado, a responsabilidade de indicar os ASSOCIADOS INGRESSANTES na ASSESPA conforme previsto neste contrato;

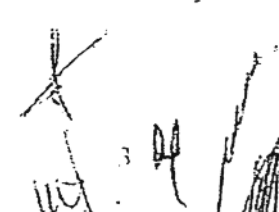
(5) Os PROMITENTES CEDENTES e o PROMITENTE CESSIONÁRIO concordaram em assumir obrigações recíprocas, de forma a refletir os termos e condições acordados para a assunção exclusiva de futuros Associados Ingressantes, a serem indicados na forma acima; (6) Os PROMITENTES CEDENTES deverão ser protegidos no curso do cumprimento deste contrato pela, PROMITENTE CESSIONÁRIA relativamente a possíveis regressos decorrentes dos passivos da ASSESPA, devendo a PROMITENTE CESSIONÁRIA aportar recursos para ampliação e continuidade das atividades da mantida, o CENTRO UNIVERSITÁRIO DA CIDADE, após a captação de recurso mediante operação estruturada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da realização do último aporte conforme cláusula 2.1. (iii) do Contrato de Mútuo;

(7) a administração da ASSESPA, após o aporte previsto na cláusula 2.1., item (iii) do Contrato de Mútuo, será de maneira partilhada entre as ASSOCIADAS RETIRANTES e a GALILEO, como forma de direcionar os recursos disponibilizados dentro das melhores práticas de gestão e de cumprimento dos compromissos existentes e como etapa preparatória para sua assunção definitiva da ASSESPA pelos futuros ASSOCIADOS INGRESSANTES;

RESOLVEM as Partes, de mútuo e comum acordo, celebrar o presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE ASSUNÇÃO DE OBRIGAÇÕES E OUTRAS AVENÇAS ("Contrato") que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA I - DO OBJETO

1.1. O presente instrumento tem por objeto:



- (i) formalizar as obrigações e responsabilidades das Partes ante a futura transferência da manutenção do UNIVERCIDADE, para a PROMITENTE CESSIONÁRIA - GALILEO mediante a liquidação de determinados passivos que serão destacados abaixo;
- (ii) equalização de outros débitos que também serão destacados;
- (iii) regular o ingresso de novos associados em substituição aos atuais da ASSESPA; e a administração e gestão compartilhada da ASSESPA com a PROMITENTE CESSIONÁRIA - GALILEO, enquanto não transferida a manutenção.

CLÁUSULA II - DAS CONDIÇÕES DA TRANSAÇÃO

2.1. As Partes concordam que, mediante a realização da Transação, a PROMITENTE CESSIONÁRIA - GALILEO assumirá integralmente a manutenção da UNIVERCIDADE, restando claro que a Transação contempla os seguintes itens:

- (a) a promessa de cessão pela ASSESPA de todos os ativos utilizados na consecução das atividades do CENTRO UNIVERSITÁRIO DA CIDADE, incluindo, sem limitação, os laboratórios, autorizações, cursos, projetos pedagógicos, planos de desenvolvimento institucional, e demais ativos e alunado;
- (b) e ainda a Marca cujos direitos de registros são oriundos do Registro nº 819213470, do INPI, tendo sido a Marca nominativa UniverCidade Rio de Janeiro, tipo de serviço: Ensino e Educação de qualquer natureza e grau, serviços de caráter desportivo, recreativo, social e cultural, sem fins lucrativos com registro definitivo em 22/12/1998 e com vigência até 22/12/2018, , após o cumprimento de determinadas obrigações pelas PARTES.

CLÁUSULA III - CONDIÇÕES PARA A TRANSFERÊNCIA DE MANTENÇA

3.1. Os ASSOCIADOS RETIRANTES e a ASSESPA, neste ato, de forma irrevogável e irreatável, se comprometem a transferir a Manutenção da UNIVERCIDADE, bem como

os ativos indicados em 2.1, para a GALILEO após o cumprimento das seguintes condições:

- i) recebimento integral pela ASSESPA dos recursos de que trata o item 2.1 do Contrato de Mútuo e quitação das dívidas vencidas de curto prazo mencionadas no item 2.2 do Contrato de Mútuo;
- ii) Quitação, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias e após a captação de recursos mediante operação estruturada neste contrato especificada, possibilitando que a ASSESPA quite (a) todas as suas dívidas bancárias, no valor de R\$22.237.794,91 (vinte e dois milhões, duzentos e trinta e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e noventa e um centavos), tendo como data de referência o dia 15 de julho/2011, e ainda a consequente liberação integral de todas as garantias concedidas, inclusive por terceiros, às instituições financeiras; e (b) o valor devido de Imposto de Renda e INSS previdenciário, no montante de R\$29.362.480,83 (vinte e nove milhões, trezentos e sessenta e dois mil e quatrocentos e oitenta reais e oitenta e três centavos) tendo como data de referência até junho de 2011 não contemplados em regime especial de parcelamento (Lei nº 11.941/2009), devidos pela ASSESPA;
- iii) os recebíveis da ASSESPA necessários para a garantia e pagamento dos parcelamentos de (a) REFIS, (b) FGTS, (c) contingências sindicais e (d) outros passivos tributários, estimados em R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) mensais, deverão ser objeto de contrato com instituição financeira para assegurar a efetivação de tais pagamentos, conforme vier a ser detalhado em contrato específico com a referida instituição financeira, havendo, ainda, solidariamente, obrigação da GALILEO de integralizar tal garantia por recebíveis próprios, na impossibilidade da ASSESPA, o fazê-lo, obrigação esta que se mantém após transferida a manutenção, na forma deste instrumento.

3.1.1. A assinatura do termo de transferência de manutenção por parte dos PROMITENTES CEDENTES, bem como o ingresso de novos associados na ASSESPA, escolhidos na forma deste Contrato, se fará simultaneamente ao cumprimento das

538

disposições do item 3.1. acima.

3.2. A GALILEO se obriga a envidar todos os esforços, na área administrativa e judicial, contratando advogados a suas expensas, para atuar em conjunto aos procedimentos onde se encontram contestados os passivos fiscais representados pela cota do INSS PATRONAL e ISS (Imposto Sobre Serviço), a fim de obter solução definitiva, de interesse comum das PARTES, no prazo de 5 (cinco) anos a contar da assinatura do presente instrumento, prorrogáveis por igual período, em caso de inoperância da máquina administrativa e judicial.

3.3. Os ASSOCIADOS RETIRANTES declaram expressamente que concordam, bem como anuem expressamente a respeito do oferecimento do imóvel (Imóvel 1) no lote 03 do PAL 32.961, com testada para a Estrada do Rio Morto, lado ímpar a 441,00m do meio da curva de concordância com a Estrada dos Bandeirantes, lado ímpar medindo 100,80m de frente, 712,10m nos fundos, à direita medindo 25,00m (limitando com a lateral esquerda do lote 02), mais 54,70m (alargando o terreno), limitando com os fundos dos lotes 02 e 01 mais 85,00m (aprofundando o terreno) mais 100,00m (estreitando o terreno) mais 383,05m (aprofundando o terreno), à esquerda medindo 32,00m (limitando com a lateral direita do lote 04) mais 730,50m (alargando o terreno) mais 160,00m (aprofundando o terreno configurando com a anterior um ângulo obtuso interno, pelo alinhamento da Estrada Vereador Alceu de Carvalho), mais 153,00m (aprofundando o terreno) configurando com a anterior um ângulo obtuso interno mais 403,00m (aprofundando o terreno pelo alinhamento projetado da Avenida Canal do Portelo PAA n.º 8997), configurando com a anterior um ângulo obtuso interno, fechando o perímetro confrontando à direita com os lotes 02 e 01 do PAL 32.961 da proprietária ou sucessores, e com terrenos de Herculano dos Andes Vergolino, à esquerda com os lotes 04, 05 e 06 do PAL 32.961 da proprietária ou sucessores, e com a área do PAA n.º 8997 a ser dada ao Estado, e ainda com a Estrada Vereador Alceu de Carvalho, e nos fundos com terrenos de Salvador João e com o Canal do Portelo, com inscrição no FRE sob o n.º 1456997-4 e CL n.º 0344, sendo que, sobre este imóvel recaem gravames consistentes em penhoras devidamente registradas para garantia de dívidas nos valores históricos de R\$ 580,34 (quinhentos e oitenta reais e trinta e quatro centavos) e R\$ 80.726,05 (oitenta mil setecentos e vinte e seis reais e cinco centavos), pertinentes, respectivamente, aos autos da Execução Fiscal n.º 2007.001.185727-7 (promovida pelo Município do Rio de Janeiro em face da PROPRIETÁRIA) e da Execução Fiscal n.º 2005.120.064597-0 (promovida pelo Município do Rio de Janeiro em

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

face da PROPRIETÁRIA); para garantia de todo e qualquer procedimento administrativo e/ou judicial, que venha a ser sofrido pela GALILEO e a ASSESPA por força deste contrato.

3.4. A ASSESPA criará um fundo de provisionamento para garantir os possíveis débitos correntes de INSS PATRONAL e ISS (Imposto Sobre Serviço) a partir do início da gestão compartilhada e pelo prazo necessário até a transferência de Manutenção, vez que após este evento e em decorrência de sua natureza de sociedade empresária com fins lucrativos, a GALILEO passará a obrigatoriamente a recolher tais tributos..

3.5. O SR. MARCIO ANDRÉ MENDES COSTA indicará os futuros Associados Ingressantes na ASSESPA, sendo que caso este não indique tais terceiros, deverá obrigatoriamente ingressar pessoalmente na ASSESPA, uma vez cumprida às condições do item 3.1 "ii" acima.

3.6. As Partes concordam que as condições expressas no item 3.1., acima, substituem integralmente as condições previstas na cláusula 4.1.1. do Contrato de Mútuo, sendo o presente contrato considerado, para todos os fins, como um aditivo ao Contrato de Mútuo especificamente em relação à tal cláusula.

CLÁUSULA IV - DAS DECLARAÇÕES, GARANTIAS E FORMA DE CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES DECORRENTES DO PASSIVO.

4.1. A GALILEO e a ANUENTE declaram e expressamente garantem que:

a) têm conhecimento dos passivos de qualquer natureza e das ações cíveis, trabalhistas e tributárias ora em curso e ainda da situação econômico-financeira da ASSESPA e da premente necessidade de aporte de capital na mesma;

b) estão devidamente assessorados por advogados e consultores financeiros na tomada da decisão de realizar a Transação;

c) assumem, integral e ilimitadamente, a partir da presente data, a responsabilidade

001141

por quaisquer passivos e obrigações, futuras, contingentes ou não, seja de que natureza forem, incluindo, sem limitação, obrigações de natureza tributária, previdenciária, trabalhista, ambiental, civil, societária e/ou comercial;

d) assume pelo período de 5 (cinco) anos a contar da presente data, quaisquer passivos originários da ASSESPA que já tenham ou venham a recair em eventual regresso sobre os ASSOCIADOS RETIRANTES bem como os associados dos ASSOCIADOS RETIRANTES e seus administradores, que se acham discriminados de forma estimativa, apenas para fixação de parâmetros, na tabela ANEXO 01, que integra o presente contrato (ANEXO 01 – RESUMO DOS PASSIVOS ESTIMADOS DA ASSESPA COM DATA DE CORTE CONFORME REGISTRADO EM ANEXO);

e) assumem a obrigação de proteger os ASSOCIADOS RETIRANTES bem como os associados dos ASSOCIADOS RETIRANTES e seus administradores de quaisquer responsabilidades, obrigações e contingências, resultantes, direta ou indiretamente de quaisquer passivos da ASSESPA e se obrigam a arcar com qualquer custo ou despesa que os ASSOCIADOS RETIRANTES sejam compelidos a desembolsar para a defesa de seus respectivos direitos e interesses ou que estes tiverem de suportar, em decorrência dos passivos de qualquer natureza, originados da ASSESPA;

f) para o fiel cumprimento do disposto no item "d" e "e" as ASSOCIADAS RETIRANTES se comprometem a comunicar à GALILEO no prazo de 48 (quarenta e oito) horas contadas do recebimento da notificação e/ou citação endereçadas ao(s) referido(s) ASSOCIADOS RETIRANTES recebidos ou não pelos próprios, e, ainda, nos casos de determinações com cumprimento de obrigações, a comunicação deverá ser imediata ao recebimento;

f) promoverão a substituição ou exclusão de todas as garantias pessoais e reais prestadas pelos ASSOCIADOS RETIRANTES, pelos associados dos ASSOCIADOS RETIRANTES e pelo Sr. Ronald Guimarães Levinsohn, sua esposa e filhas em favor da ASSESPA nas obrigações contraídas em nome desta;

g) o quadro de alunado será mantido na ASSESPA até a efetiva transferência da

86

001145

manutenção da UNIVERCIDADE para a Galileo, que somente se dará após o cumprimento do disposto no item 3.1.;

h) durante a gestão compartilhada, os imóveis da ASSESPA permanecerão sob a titularidade da ASSESPA, sendo certo que a ASSESPA se obriga a assinar os termos e documentos que se fizerem necessários para implementar toda e qualquer transação visando a captação de recursos pela Galileo, para cumprimento das obrigações previstas neste contrato, utilizando os imóveis livres da ASSESPA (que não estejam garantindo execução fiscal) como garantia. O disposto nesta letra "h" não abrange o imóvel do Recreio descrito na cláusula 4.2 abaixo, em face da Promessa de Compra e Venda a ser celebrada pela ASSESPA e pelas ASSOCIADAS RETIRANTES, salvo o imóvel indicado na cláusula 3.2., (i);

i) conforme cláusula 3.1(ii) acima, assumem a estruturação da operação necessária a quitação dos passivos tributários de imposto de renda e contribuição previdenciária, não contemplados em regime especial de parcelamento, bem como a quitação dos débitos junto às instituições financeiras no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data do aporte previsto na cláusula 2.1, item (iii) do Contrato de Mútuo Os imóveis, abaixo relacionados, deverão ser utilizados em operação estruturada com agente financeiro com vista a captação de tais recursos

i.1. Imóvel 1 – matrícula 93832, L. 2-AE/2, fls. 273, junto ao 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital – RJ – localizado na Casa nº 245 da Rua Almirante Sadock de Sá – Ipanema;

i.2. Imóvel 2 – matrícula 95606, L. 2-AI/6, fls. 85, junto ao 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital – RJ, localizado no Prédio nº 246 da Rua Almirante Sadock de Sá – Ipanema;

ii.3. Imóvel 3 – matrícula 98588, L. 2, fls. 01, junto ao 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital – RJ, localizado no Prédio nº 276 da Rua Almirante Sadock de Sá – Ipanema.

j) conforme cláusula 3.1(iii) acima, os passivos de natureza trabalhista ajuizados ou não, fundo de garantia por tempo de serviço, contingências junto aos sindicatos de classes e cível, serão parcelados e cujos pagamentos deverão obrigatoriamente estar previstos no fluxo financeiro operacional da ASSESPA e será garantido pela GALILEO, por meio travamento dos recebíveis disponíveis da ASSESPA junto a agente financeiro pelo prazo de quitação do parcelamento, conforme contrato específico a ser negociado e celebrado com a instituição financeira de confiança da ASSESPA;

k) em caso de atraso dos pagamentos dos parcelamentos citados no item anterior de até três (3) parcelas consecutivas ou não, a ANUENTE deverá assumir o débito imediatamente.

l) assumem os débitos da ASSESPA com natureza contábil de mútuo (adiantamentos diversos) com a Fonte da Saudade Ltda., sendo: (i) o montante de R\$6.723.131,83 (seis milhões, setecentos e vinte e três mil, cento e trinta e um reais e oitenta e três centavos) cujo pagamento deverá ser realizado em 12 (doze) parcelas a partir da concretização da operação estruturada com agente financeiro com vista a captação de tais recursos prevista na cláusula 4.1, alínea "i"; (ii) o valor de R\$10.600.000,00 deverá ser pago em parcelas mensais que não ultrapassem o valor de R\$200.000,00 (duzentos mil reais) com primeiro vencimento em 30 (trinta) dias a contar do último pagamento do valor apresentado no item (i) desta alínea, (iii) o valor de R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) que será devido em parcela única após 12 (doze) meses da concretização da operação estruturada com agente financeiro com vista a captação de tais recursos prevista na cláusula 4.1, alínea "i".

l.1) Os valores das prestações acima, serão corrigidos mensalmente pelo índice do IGPM-DI (Índice Geral de Preços - disponibilidade interna), calculado pela Fundação Getulio Vargas, ou por outro que venha a substituí-lo, a partir da concretização da operação estruturada com agente financeiro com vista a captação de tais recursos prevista na cláusula 4.1, alínea "i".

4.2. Os imóveis, abaixo relacionados, serão transferidos para os ASSOCIADOS

001147

RETIRANTES mediante Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel Urbano, o qual será integralmente quitado naquele ato.

(1.) (Imóvel 1) no Lote 03 do PAL 32.961, com testada para a Estrada do Rio Morto, lado ímpar a 441,00m do meio da curva de concordância com a Estrada dos Bandeirantes, lado ímpar medindo 100,80m de frente, 712,10m nos fundos, à direita medindo 25,00m (limitando com a lateral esquerda do lote 02), mais 54,70m (alargando o terreno), limitando com os fundos dos lotes 02 e 01 mais 85,00m (aprofundando o terreno) mais 100,00m (estreitando o terreno) mais 383,05m (aprofundando o terreno), à esquerda medindo 32,00m (limitando com a lateral direita do lote 04) mais 730,50m (alargando o terreno) mais 160,00m (aprofundando o terreno configurando com a anterior um ângulo obtuso interno, pelo alinhamento da Estrada Vereador Alceu de Carvalho), mais 153,00m (aprofundando o terreno) configurando com a anterior um ângulo obtuso interno mais 403,00m (aprofundando o terreno pelo alinhamento projetado da Avenida Canal do Portelo PAA n.º 8997), configurando com a anterior um ângulo obtuso interno, fechando o perímetro confrontando à direita com os lotes 02 e 01 do PAL 32.961 da proprietária ou sucessores, e com terrenos de Herculano dos Andes Vergolino, à esquerda com os lotes 04, 05 e 06 do PAL 32.961 da proprietária ou sucessores, e com a área do PAA n.º 8997 a ser dada ao Estado, e ainda com a Estrada Vereador Alceu de Carvalho, e nos fundos com terrenos de Salvador João e com o Canal do Portelo, com inscrição no FRE sob o n.º 1456997-4 e CL n.º 0344, sendo que, sobre este imóvel recaem gravames consistentes em penhoras devidamente registradas para garantia de dívidas nos valores históricos de R\$ 580,34 (quinhentos e oitenta reais e trinta e quatro centavos) e R\$ 80.726,05 (oitenta mil setecentos e vinte e seis reais e cinco centavos), pertinentes, respectivamente, aos autos da Execução Fiscal n.º 2007.001.185727-7 (promovida pelo Município do Rio de Janeiro em face da PROPRIETÁRIA) e da Execução Fiscal n.º 2005.120.064597-0 (promovida pelo Município do Rio de Janeiro em face da PROPRIETÁRIA);

(2.) (Imóvel 2) na Estrada do Rio Morto, LOTE 1 do PA. 32.961, lado ímpar, a 381,00m do meio da curva de concordância com a Estrada dos Bandeirantes, lado ímpar, Freguesia de Jacarepaguá, com inscrição no FRE sob o n.º 922.103 e CL n.º 0344, medindo 30,00m de frente e fundos por 20,50m à direita e 24,00m à esquerda, confrontando do lado direito com terrenos de Herculano dos Andes Vergolino, à esquerda com o lote 2 do PA. 32.961, nos fundos com o lote 3 do mesmo PA. 32.961, b), sem que existam gravames sobre o mesmo, e

(3.) (imóvel 3) na Estrada do Rio Morto, LOTE 2 do PA. 32.961, lado ímpar, localizado a 411,00m do meio da curva de concordância com a Estrada dos Bandeirantes lado ímpar, Freguesia de Jacarepaguá, com inscrição no FRE sob o n.º 922103 e CL n.º 0344, medindo 30,00m de frente, 24,70m nos fundos, 24,00m à direita e 25,00m à esquerda, confrontando à direita com o lote 1 do PA. 32.961, à esquerda e nos fundos com o lote 3 do PA. 32.961, devidamente descritos e caracterizados respectivamente nas Matrículas n.ºs 240.661, 51.389 e 51.390, respectivamente, do Cartório do Registro Geral de Imóveis do 9º Ofício da Comarca do Rio de Janeiro - RJ, sem que existam gravames sobre o mesmo;

4.2.1. A GALILEO, a partir da retirada dos ASSOCIADOS RETIRANTES, deverá, no prazo de 5 (cinco) anos, regularizar as contingências referentes ao INSS patronal e ISS, prorrogáveis por mais 5 anos na forma deste contrato, de forma a possibilitar o efetivo registro da Promessa de Compra e Venda referida no item 4.2 acima.

4.2.2. Os ASSOCIADOS RETIRANTES declaram expressamente que concordam, bem como, oferecem expressa anuência sobre o oferecimento do Imóvel 1, Lote 3 apresentado no item 4.2.(2), como garantia a toda e qualquer execução que venha a ser sofrida pela ASSESPA ou a GALILEO.

4.3. A ASSESPA e os ASSOCIADOS RETIRANTES declaram expressamente e garantem que:

a) prestarão esclarecimentos adicionais e fornecerão documentos que vierem a ser solicitados, por escrito, pela GALILEO, ou quem esta indicar, que guardem exclusiva relação com o presente instrumento, bem como a praticar os atos formais necessários para a consecução dos objetivos aqui traçados, sempre com a maior celeridade possível, de modo a não causar retardos ou transtornos de qualquer natureza à GALILEO, ou quem esta indicar;

b) comunicarão à GALILEO, ou quem esta indicar, imediatamente, a eventual impossibilidade ou dificuldade no cumprimento de qualquer das condições aqui estabelecidas, bem como a ocorrência de qualquer fato que possa ser prejudicial ou de qualquer modo relevante à operação em foco, inclusive eventuais procedimentos judiciais, extrajudiciais ou administrativos;

12/10

c) se comprometem a manter as garantias já apresentadas pela ASSESPA em juízo, sob pena de arcarem com patrimônio próprio para eventuais garantias, sendo certo que qualquer imóvel somente será liberado após a solução dos passivos tributários ajuizados ou outros passivos tributários não ajuizados no prazo de 5 (cinco) anos que ainda poderão ser ajuizados, ou caso indiquem outro imóvel com mesmo valor patrimonial para substituição, bem como, reiteram a expressa anuência para o uso do imóvel descrito no item 4.2.(2) como garantia de eventual execução.

d) praticar os atos necessários para a cessão de direitos de uso e gozo à GALILEO dos imóveis indicados em 4.1 (i) visando para que a obrigação 3.1.ii. seja cumprida por meio de operação de recebíveis a ser estruturada pela GALILEO.

f) para exigência de cumprimento das obrigações aqui previstas, os ASSOCIADOS RETIRANTES ficam impedidos de constituir empresas de mesma finalidade ou qualquer outro objeto social que possibilite a concorrência PROMITENTE CESSIONÁRIA, pelo prazo de 30 (trinta) anos, conforme regulado em Instrumento Particular de Acordo de Indenização por Não-Concorrência celebrado nesta data..

4.4. As Partes arcarão com as suas respectivas despesas incorridas em função das tratativas deste negócio, incluindo, entre outros, os honorários de seus advogados, auditores e consultores.

4.5. A transação firmada no presente instrumento não causa qualquer prejuízo aos credores de qualquer espécie da ASSESPA já que esta possui também outros imóveis não contemplados neste Instrumento e que os mesmos, conforme laudos de avaliação são suficientes para garantir os passivos tributários ora objeto de parcelamento, assim como os débitos trabalhistas existentes, passivos a descoberto junto a fornecedores e instituições financeiras.

CLÁUSULA V – DISPOSIÇÕES FINAIS

5.1. Notificações. Todas as notificações relacionadas ao presente Contrato deverão ser

13

feitas por escrito e enviadas via carta registrada com aviso de recebimento de mão própria ou entregues pessoalmente a qualquer um dos ASSOCIADOS INGRESSANTES, sendo que cada um deles se nomeia recíprocamente neste ato como seu bastante procurador para recebimento da referida comunicação consumando-se de pleno Direito a notificação nestes termos.

5.2. Renúncia. As Partes reconhecem que: (i) o não exercício, por qualquer delas, ou o atraso no exercício de qualquer direito que lhes seja assegurado por este instrumento ou por lei não constituirá novação ou renúncia de tal direito, nem prejudicará o seu eventual exercício, a qualquer tempo; (ii) a renúncia, por qualquer das Partes, de algum dos direitos ou poderes previstos neste instrumento somente será válida se formalizada por escrito; (iii) a nulidade ou invalidade de qualquer das disposições deste instrumento não prejudicará a validade e eficácia das demais cláusulas ou do Contrato como um todo; caso alguma decisão judicial pronuncie-se sobre a invalidade ou ineficácia de qualquer das disposições deste Contrato, as Partes deverão substituir a regra inquinada por outra que, sendo lícita, permita sejam alcançados, na maior extensão possível, os resultados práticos inicialmente visados.

5.3. Independência entre as cláusulas. Cada cláusula deste Contrato constitui um compromisso ou disposição independente e distinta. Sempre que possível, cada cláusula deste Contrato deverá ser interpretada de modo a se tornar válida e eficaz à luz da legislação vigente. A não validade, no todo ou em parte, de qualquer disposição deste Contrato não afetará a validade ou a exeqüibilidade de qualquer outra disposição deste, devendo as Partes buscar substituir a disposição declarada nula por outra que reflita a real intenção das Partes existente quando da assinatura deste Contrato.

5.4. Cessão. As Partes não poderão ceder qualquer direito ou obrigação oriunda do presente Contrato sem a prévia autorização por escrito da outra Parte.

5.5. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. O presente Contrato é celebrado pelas Partes em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus herdeiros e/ou

14

sucessores a qualquer título, ainda que derivados de evento societário, como fusão, incorporação, cisão ou transformação de espécie societária salvo as disposições do item 5.7., abaixo.

5.6. Aditivos. Nenhuma modificação ou alteração ao presente Contrato será válida ou obrigará as Partes, salvo se feita por escrito, mediante termo aditivo ou em documento complementar ao presente Contrato assinado pelas Partes.

5.7. Miscelânea. Os prazos de 180 (cento e oitenta) dias, previstos no presente contrato serão prorrogados automaticamente pelo mesmo período salvo se as PROMITENTES CEDENTES desistirem da Transação até 2 (dois) dias antes do término dos referidos prazos.

5.7.1. A GALILEO se compromete a efetuar empréstimos a ASSESPA até a efetivação da Transação, na medida do necessário à manutenção de suas atividades.

5.7.2. No caso de desistência, as Partes retornarão incontinenti ao estado anterior a assinatura, sem que seja devida qualquer indenização ou compensação entre as Partes, salvo mútuo celebrado em 04.05.2011, entre a ASSESPA e a GALILEO e os eventuais a firmados, nos moldes do item 5.7.1.

5.8. Lei Aplicável. O presente Contrato é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

5.9. Compromisso de Confidencialidade. As partes se obrigam, reciprocamente, a manter, por si, seus representantes ou prepostos a qualquer título, absoluto e inviolável sigilo sobre o presente compromisso e quaisquer outros documentos, acordos, dados, fatos ou informações das quais tomem conhecimento em razão ou por ocasião do cumprimento do ajuste ora avençado.

5.10. O presente Contrato, no que tange as obrigações que possam ser liquidadas, ou de obrigação de fazer, constitui-se em título Executivo Extrajudicial, nos exatos termos

X 15 11

93

001152

do que determina a Lei Processual Civil podendo ser cobrados tais valores ou compelida a obrigação por meio de Execução por quantia certa, e/ou Execução de obrigação de fazer, ao exclusivo critério das PARTES.

Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro-Fórum Central, para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao cumprimento deste contrato, ou ainda para sua eventual execução.

E por estarem Justos e Contratados celebram o presente em cinco vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas, para que surtam os legais efeitos.

Rio de Janeiro, 05 de agosto de 2011.

[Handwritten signature]

ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA

[Handwritten signature]

INSTITUTO CULTURAL DE IPANEMA - ICI

[Handwritten signature]

ASSOCIAÇÃO PARA MODERNIZAÇÃO DA EDUCAÇÃO - APME

[Handwritten signature]
GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A

[Handwritten signature]
IZMIR PARTICIPAÇÕES LTDA

TESTEMUNHAS:

1- *[Handwritten signature]*
Ident. 180822452490
2- *[Handwritten signature]*
Ident. 030426800 RR RJ

23. Ofício de Notas-MATRIZ - Notário: GUIDO MACIEL
Av. Nilo Pecanha, 26- LOJA A - RJ - Tel: 2544-7474

Reconheço por autenticidade a(s) firma(s) de:
RONALD GUIMARÃES LEVINSOHN.

23 OFÍCIO
Gulliard Wandemberg Brasil
Escritório
GTP-01152
SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - RJ
RECONHECIMENTO DE FIDELIDADE
1- FOR AUTENTICIDADE
EGH
08035312

Rio de Janeiro, 10 de Agosto de 2011 às 10:18:44
Em Testemunho da Verdade.

GULLIARD WANDEMBERG BRASIL-ESCREVENTE
Usuário do sistema: GULLIARD WANDEMBERG BRASIL -

95

001154

ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA
CNPJ Nº 34.150.771/0001-87

ANEXO 01 AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE ASSUNÇÃO DE OBRIGAÇÕES E OUTRAS AVENÇAS, CELEBRADO EM 05/08/2011, POR, ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA, INSTITUTO CULTURAL DE IPANEMA - ICI, ASSOCIAÇÃO PARA MODERNIZAÇÃO DA EDUCAÇÃO - APME, PASSIVO

DÉBITO OPERACIONAL DE CURTISSIMO PRAZO CONSOLIDADO (R\$)	
Salários Junho e Julho/Aluguel/Fornecedores/Baixas/Outros	9.030.217,43

Curto prazo/divida vencida

DÍVIDA BANCÁRIA E PÓS-REFIS DE CURTO PRAZO CONSOLIDADO (R\$)	
Bancos	22.237.794,91
IR e INSS dez/2008 a junho/2010 (mês competência)	29.362.480,83

Para pagamento c/ recursos de operação estruturada.

DÍVIDA OPERACIONAL DE MÉDIO PRAZO CONSOLIDADO (R\$)	
Aluguel (parcelas RKO e TUIUTI)	2.599.139,62
13º Salário de 2007 (Docente + Administrativo)	1.856.356,28

Para pagamento em cota fixa de R\$ 50mil para cada parcela. O 13º salário será quitado em 10 x (acordo Sinpro-Rio)

DÍVIDA DE LONGO PRAZO CONSOLIDADO (R\$)	
REFIS IV - INSS RFB	6.192.905,79
REFIS IV - INSS PGFN	30.828.870,95
REFIS IV - IRRF RFB	9.052.082,53
REFIS IV - CLT PGFN	51.159,72
REFIS IV - DEMAIS DÉB REPARCEL RFB	12.831.474,37
TIMEMANIA IRRF PGFN 1	32.416.127,19
FGTS (08/2002 a 06/2011) inserido FGTS TIMEMANIA	45.245.314,48
PROCESSOS TRABALHISTAS (casos estimados de perda)	12.725.647,32
PROCESSOS CÍVEIS (casos estimados de perda)	2.087.085,28
SINPRO-RIO (Contribuição Sindical + Assistencial)	1.253.722,60
SINPRO-RIO (Dissídio coletivo)	2.112.209,67

Consolidada em 30 de Junho de 2011 gerando parcela mensal de R\$ 427mil

Gasto médio mês de R\$ 250mil/vide planilha total

Estimativa de gasto mensal de R\$ 20mil

Em negociação com Sinpro-Rio / 12 x c/ red

Em negociação com Sinpro-Rio / 10 x c/ red excluídos honorários e IR

PASSIVO COM PROBABILIDADE DE PERDA REMOTA CONSOLIDADO (R\$)	
INSS PATRONAL (PGFN - NFCD's de 06/1998 a 13/2006)	109.885.683,12
ISS (Imposto municipal sobre Nota Fiscal)	112.722.290,95
IPTU (Alguns Imóveis da ASSESPA estão em gravame)	1.800.000,00
PIS (PGFN-02/2003 a 12/2005 e SRF0)	10.316.932,83
IOF (sobre operação financeira)	2.426.306,29

ISENÇÃO FACE A NATUREZA JURÍDICA ASSESPA

Processo em Juízo. Competência Junho atualizado Julho. A planilha detalhada traz valores pós 2006 não cobrados até 2011

Estimado

Reconhecer direito líquido e certo da ASSESPA não sofrer tributação pelo IOF e PIS. Suspensão cobrança. Julgamento de impugnação

[Handwritten signatures and initials]

ENDIVIDAMENTO BANCÁRIO - JUL-2011

Banco	Dt. Emissão	Nº Contrato	Total Parcelas	Total Contrato	Total Pago	Previsão Quitação	Parcelas abertas	Valor Prestação	Saldo Devedor	Taxa	Valor Presente	
BANCO CEDULA	10/9/2010	13123-0	12	1.212.000,00	909.000,00	10/10/2011	3	101.000,00	303.000,00	2,70%	-R\$ 287.345,56	
	22/9/2010	13127-4	36	5.760.000,00	1.600.000,00	23/9/2013	26	160.000,00	4.160.000,00	2,60%	-R\$ 2.996.550,48	
	30/9/2010	13130-4	36	8.677.800,00	2.169.450,00	15/10/2013	27	241.050,00	6.508.350,00	2,60%	-R\$ 4.635.029,81	
	8/10/2010	13145-6	12	1.093.200,00	728.800,00	10/11/2011	4	91.100,00	364.400,00	2,60%	-R\$ 341.891,87	
	17/12/2010	13187-4	12	3.288.000,00	1.918.000,00	19/12/2011	5	274.000,00	1.370.000,00	2,60%	-R\$ 1.269.300,85	
	11/2/2011	13214-2	6	1.002.000,00	0	11/1/2012	6	167.000,00	1.002.000,00	2,05%	-R\$ 933.862,56	
	15/3/2011	13224-4	11	983.420,00	83.200,00	15/2/2012	7	128.602,86	900.220,00	2,05%	-R\$ 830.719,20	
	11/4/2011	13237-9	10	947.000,00	189.400,00	12/3/2012	8	94.700,00	757.600,00	2,70%	-R\$ 673.258,49	
	BTOTAL (Cedula)				22.963.420,00	7.597.850,00			1.257.452,86	15.365.570,00		-R\$ 11.967.958,83
	BANCO FIBRA S/A				545.473,41	0	11/11/2011	1	545.473,41	545.473,41	2,70%	-R\$ 531.132,82
BTOTAL (Fibra)				545.473,41				545.473,41	545.473,41		-R\$ 531.132,82	
BANCO ITAU				1.902.478,56	237.809,82	29/3/2013	21	79.269,94	1.664.668,74	2,20%	-R\$ 1.321.697,14	
BTOTAL (Itau)				1.902.478,56	237.809,82			79.269,94	1.664.668,74		-R\$ 1.321.697,14	
BANCO REAL				1.770.064,02	1.622.558,67	5/8/2011	1	147.505,35	147.505,35	2,25%	-R\$ 144.259,51	
BANCO REAL				879.359,25	511.260,20	27/12/2011	5	73.619,81	368.099,05	2,84%	-R\$ 338.702,98	
BTOTAL (Real)				2.649.423,27	2.133.818,87			221.125,16	515.604,40		-R\$ 482.962,50	
BANCO				6.771.533,25	1.345.080,13	15/3/2012	8	678.306,64	5.426.453,12	3,06%	-R\$ 4.749.475,19	
BTOTAL (Banco)				6.771.533,25	1.345.080,13			678.306,64	5.426.453,12		-R\$ 4.749.475,19	
Banco S/A				6.351.631,14	781.748,04	29/5/2012	10	353.414,91	3.534.149,10	1,94%	-R\$ 3.184.568,43	
BTOTAL (Banco S/A)				6.351.631,14	781.748,04			353.414,91	3.534.149,10		-R\$ 3.184.568,43	
BTOTAL				41.183.959,63	14.132.040,86			3.135.042,92	27.051.918,77		-R\$ 22.237.794,91	

SING

Dt. Emissão	Nº Leasing	Tot. Parc.	Total Leasing	Total Pago	Prev. Quitação	Parc. abert.	Vr. Prestação	Saldo Devedor
16/11/2009	1719999	36	210.831,24	117.158,12	15/10/2012	16	5.854,57	93.673,12
22/2/2010	1238463	36	219.539,82	103.732,73	22/1/2013	19	6.095,11	115.807,09
				430.371,06	220.890,85			209.480,21

UIROS/VRG DE LEASING

Dt. Emissão	Nº Leasing	Tot. Parc.	Total Leasing	Total Pago	Prev. Quitação	Parc. abert.	Vr. Prestação	Saldo Devedor
30/8/2010	1275194	36	215.807,62	53.293,50	26/8/2013	26	6.250,54	162.514,12
				215.807,62	53.293,50			162.514,12

001155

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

TERMO ADITIVO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DO CONTRATO DE ASSUNÇÃO DE OBRIGAÇÕES E OUTRAS AVENÇAS, que entre si celebram:

Associação Educacional São Paulo Apóstolo - ASSESPA, associação educacional, mantenedora do Centro Universitário da Cidade - UNIVERCIDADE, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.150.771/0001-87, com sede na Rua José Bonifácio nº 140, Méier, CEP 20770-000, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, por seu Diretor Presidente, Sr. Márcio André Mendes Costa, brasileiro, divorciado, advogado, inscrito na OAB/RJ sob o nº 74.823 e no CPF/MF sob o nº 005.982.897-80, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Tabatinguera nº 370, Lagoa, CEP 22471-070, doravante denominada simplesmente "ASSESPA";

Instituto Cultural de Ipanema - ICI, associação inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.669.638/0001-70, com sede na Rua Osório Duque Estrada nº 63, casa 3, Gávea, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22451-170, neste ato representada por seu Diretor Presidente, Sr. Ronald Guimarães Levinsohn, acima qualificado, doravante denominada simplesmente "ICI";

Associação para Modernização da Educação - APME, associação inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.633.697/0001-99, com sede na Rua Osório Duque Estrada nº 63, casa 3, Gávea, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22451-170, neste ato representada por seu Diretor Presidente, Sr. Ronald Guimarães Levinsohn, acima qualificado, doravante denominada simplesmente "APME";

Galileo Administração de Recursos Educacionais S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na Avenida Rio Branco nº 114, sala 901, Centro, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.045.897/0001-59, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, pelo seu Diretor Presidente, Sr. Márcio André Mendes Costa, brasileiro, divorciado, advogado, inscrito na OAB/RJ sob o nº 74.823 e no CPF/MF sob o nº 005.982.897-80, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Tabatinguera nº 370, Lagoa, CEP 22471-070, doravante denominada simplesmente "GALILEO";

como Interveniente Garantidora.

IZMIR Participações Ltda., sociedade limitada, com sede na Avenida Rio Branco nº 114, sala 902, Centro, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.801.734/0001-96, neste ato representada por seu administrador, Sr. Márcio André Mendes Costa, acima qualificado, doravante denominada simplesmente "IZMIR";

e, ainda, como interveniente:

Márcio André Mendes Costa, acima qualificado.

Os termos em letra maiúscula, exceto quando expressamente definido, terão o mesmo significado que lhes foi dado no CONTRATO DE ASSUNÇÃO DE OBRIGAÇÕES E OUTRAS AVENCAS, celebrado entre as partes em 05 de agosto de 2011. ("Contrato").

Considerando que

A GALILEO, visando o objeto da sua constituição societária, deseja antecipar a transferência de manutenção do Centro Universitário da Cidade - UNIVERCIDADE, cuja transferência está condicionada ao cumprimento integral de obrigações avençadas no Contrato;

a GALILEO deseja uniformizar a gestão e procedimentos do referido Centro Universitário com outra instituição em fase de transferência de manutenção;

até o momento, a GALILEO vem cumprindo suas obrigações com a ASSESPA, tendo reduzido (i) o endividamento bancário da ASSESPA de R\$ 37.126.706,56 (trinta e sete milhões, cento e vinte e seis mil, setecentos e seis reais e cinquenta e seis centavos) para R\$ 14.544.941,63 (catorze milhões, quinhentos e quarenta e quatro mil, novecentos e quarenta e um reais e sessenta e três reais); (ii) o endividamento operacional de R\$ 18.449.337,50 (dezoito milhões, quatrocentos e quarenta e nove mil, trezentos e trinta e sete reais e cinquenta centavos) base de setembro de 2010 para o valor aproximado de R\$ 8.258.896,28 (oito milhões, duzentos e cinquenta e oito mil e oitocentos e noventa e seis reais e vinte e oito centavos) tendo como referência novembro de 2011; e que a GALILEO aportou na ASSESPA o valor correspondente a R\$ 32.823.847,50 (trinta e dois milhões, oitocentos e vinte e três mil, oitocentos e quarenta e sete reais e cinquenta centavos), sendo R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões) decorrentes de Contrato de Mútuo celebrado entre as Partes em 4 de maio de 2011;

o Ministério da Educação só aceita e deferir pedidos de transferência de mantença em dezembro e em agosto;

Resolvem as Partes celebrarem o Termo Aditivo ao Contrato de Assunção de Obrigações e Outras Avenças ("Termo Aditivo"), na forma abaixo:

Cláusula Primeira – Das Alterações

1.1. As Partes, neste ato, decidem alterar a Cláusula 3.1., que passará a vigorar com a seguinte redação:

"3.1. Os ASSOCIADOS RETIRANTES e a ASSESPA, neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, se comprometem assinar a transferência da Manutenção da UNIVERSIDADE, bem como os ativos indicados em 2.1, para a GALILEO, condicionada a:

(i) abertura, pela GALILEO, de conta caução em favor da ASSESPA, no Banco Mercantil do Brasil, em que depositará a partir de 20 de dezembro de 2011, o valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) por mês em recebíveis decorrentes dos contratos de prestação de serviços educacionais. Esta garantia perdurará até a liquidação dos passivos da ASSESPA;

(ii) quitação integral até 31 de julho de 2012 do Imposto de Renda incidente sobre a folha de pagamento da ASSESPA;

(iii) gestão compartilhada na GALILEO, mediante nomeação pela ASSESPA, do Sr. Wanderley Mardini Cantleri, brasileiro, casado, empresário, portador de carteira de identidade nº 030.42.686-0, expedida pelo IFRJ e inscrito no CPF/MF sob o nº 270.273.687-49, residente e domiciliado na Cidade e Estado Rio de Janeiro, na Avenida General Olympio Pillar, 210 – Bloco B, aptº. 504, Barra da Tijuca – CEP 22793-610, a ser ratificada pela GALILEO, em ato societário próprio. A gestão compartilhada na GALILEO vigorará até o cumprimento das obrigações previstas nos itens "i" e "ii" supra; e

(iv) a ASSESPA locará para a GALILEO, os seguintes imóveis pelo preço abaixo e no prazo necessário ao cumprimento de todas as obrigações previstas neste Contrato,

tendo como fiadores o Sr. Márcio André Mendes Costa e a IZMIR, observada a atualização pelo IGPM/FGV, cujos respectivos contratos serão formalizados no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da assinatura deste:

a) Matrícula 93832 - do 5º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Rio de Janeiro - Rua Almirante Sadoek de Sá, 245: aluguel: R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais);

b) Matrícula 95606 do 5º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Rio de Janeiro - Rua Almirante Sadoek de Sá, 246: aluguel: R\$ 244.000,00 (duzentos e quarenta e quatro mil reais);

c) Matrícula 98588 do 5º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Rio de Janeiro - Rua Almirante Sadoek de Sá, 276: aluguel: R\$ 783.000,00 (setecentos e oitenta e três mil reais); e

d) Matrícula 119510-a do 8º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Rio de Janeiro - Av. Ministro Edgard Romero, 807; Matrícula 214137 do 8º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Rio de Janeiro - Av. Ministro Edgard Romero, 817 e 821; Matrícula 214138 do 8º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Rio de Janeiro - Rua Ramiro Monteiro, 28; Matrícula 19851 do 8º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Rio de Janeiro - Rua Ramiro Monteiro, 120: total do aluguel: R\$ 273.800,00 (duzentos e setenta e três mil e oitocentos reais).

(v) a ASSESPA cederá integralmente os direitos da locação dos imóveis abaixo para a GALILEO, com a interveniência do locador, nas mesmas condições dos contratos vigentes, substituindo-se os atuais fiadores pelo Sr. Márcio André Mendes Costa e pela IZMIR:

a) Matrícula 33880 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Rio de Janeiro - Rua José Bonifácio nº 140, Méier;

b) Imóvel pertencente à Companhia RKO de Empreendimentos, localizada na Rua Almirante Sadoek de Sá nº 318, Ipanema; e

- c) Imóvel, pertencente à Tutú Administradora de Imóveis S.A., localizado na Rua Sete de Setembro nº 66, Centro.

1.2. Tendo em vista as alterações previstas na Cláusula 3.1., acima, as Partes decidem que a transferência da Manutenção se dá no ato da assinatura do presente instrumento e a substituição dos associados de forma simultânea ao cumprimento das obrigações assumidas pela GALILEO na cláusula 3.1.1., que passará a vigorar com a seguinte redação:

"3.1.1. Após o implemento das condições dispostas no item 3.1., as Partes concordam que o ingresso de novos associados na ASSESPA, escolhidos na forma do Instrumento Particular de Contrato de Assunção de Obrigações e Outras Avenças, se fará simultaneamente ao cumprimento das disposições abaixo apresentadas:

i) recebimento integral pela ASSESPA dos recursos de que trata o item 2.1 do Contrato de Mútuo e quitação das dívidas vencidas de curto prazo mencionadas no item 2.2 do Contrato de Mútuo;

ii) Quitação, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias e após a captação de recursos mediante operação estruturada neste contrato especificada, possibilitando que a ASSESPA quite (a) todas as suas dívidas bancárias, no valor de R\$22.237.794,91 (vinte e dois milhões, duzentos e trinta e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e noventa e um centavos), tendo como data de referência o dia 15 de julho/2011, e ainda a consequente liberação integral de todas as garantias concedidas, inclusive por terceiros, às instituições financeiras; e (b) o valor devido de Imposto de Renda e INSS previdenciário, no montante de R\$29.362.480,83 (vinte e nove milhões, trezentos e sessenta e dois mil e quatrocentos e oitenta reais e oitenta e três centavos) tendo como data de referência até junho de 2011 não contemplados em regime especial de parcelamento (Lei nº 11.941/2009), devidos pela ASSESPA;

iii) os recebíveis da ASSESPA necessários para a garantia e pagamento dos parcelamentos de (a) REFIS, (b) FGTS, (c) contingências sindicais e (d) outros passivos tributários, estimados em R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais)

103

001162

(Sétima e última folha do Termo Aditivo no Instrumento Particular do Contrato de Assunção de Obrigações e Outras Avenças celebrado entre ASSESPA, ICI, APME, GALILEO, IZMIR e o Sr. Márcio André Mendes Costa, em data de 12 de dezembro de 2011)

Marcio Costa
Galileo Administração de Recursos Educacionais S.A.
Márcio André Mendes Costa
Diretor Presidente

Marcio Costa
Interveniente Garantidora: IZMIR Participações Ltda.
Márcio André Mendes Costa
Administrador

Marcio Costa
Interveniente: Márcio André Mendes Costa

Testemunhas:

1. _____	2. _____
Nome:	Nome:
Identidade:	Identidade:
CPF:	CPF:

155 OFICINA DE NOTAS - (SINRA) - FRENTEIRA DE FREITAS (PE) -
 Rua do Coutador, n. 62 - Capão - 55020-000 de Janeiro - Tel: (021) 3352-1234
 REGISTRADO EM SEU REGISTRO DE EMPRESAS - Cnpj: 07.000.000/0001-00
 NÚMERO DE INSCRIÇÃO ESTADUAL: 15.000.000-00

SELO(S): SINGULAR
 Rua de Janeiro, 15 de dezembro de 2011
 FRENTEIRA DE FREITAS - PE - CEP: 55020-000
 Ed. Testemunhas

011 - TELEFONIA TELESTIX DE SILVA - 04.154

SELO DE NOTAS
 Cartão Cédula de Emp. Econ. 155

SELO DE FISCALIZAÇÃO
 Companhia Brasileira de Cartões
 YK11ATP
 SJC19616

001163

(DOCUMENTO 3)

001164



PLANO DE RECUPERAÇÃO ECONÔMICA FINANCEIRA DA
GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS
EDUCACIONAIS S/A
NO ÂMBITO DO PROCESSO DE ADESÃO AO PROIES.

DEZEMBRO/2012

Art. 4º. da Lei 12.688/2012

“O PROIES será implementado por meio da aprovação de plano de recuperação tributária e da concessão de moratória de dívidas Tributárias federais, nos termos dos arts.152 a 155A da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, em benefício das entidades de que trata o art. 3º que estejam em grave situação econômico-financeira.”

SUMÁRIO

1. DESCRIÇÃO DA EMPRESA

1.1. Histórico

1.2. Aspectos Legais

1.2.1. Fundação – Data Inicial

1.2.2. Objetivo Social

1.2.3. Constituição do Capital Social

1.2.4. Distribuição do Capital Social

1.2.5. Administração da Empresa

1.2.6. Organograma

1.3. Estrutura da Companhia

1.4. Mercado

2. ANÁLISE DA EMPRESA

2.1. Causa da Crise Financeira

2.2. Vantagens Competitivas em Relação aos Concorrentes

2.2.1. Padrão de Qualidade

2.3. Função Social

2.3.1. Responsabilidade Social

a) Educação

I. Projeto Mangueira

II. Projeto Rio das Pedras

III. Projeto Meninos de Luz

b) Cidadania

I. Núcleos de Práticas Jurídica

c) Saúde

I. Clínica-Escola de Fisioterapia

d) Meio-ambiente

I. Projeto Eco-cidadão

II. Projeto Manguezário

III. Projeto Reciclagem

3. ESTRUTURA DO ENDIVIDAMENTO

3.1. Credores Fiscais

3.2. Credores Fornecedores

3.3. Credores Trabalhistas

4. PLANO DE RECUPERAÇÃO

4.1. Considerações Gerais sobre a estrutura

4.2. Captação de Recursos

4.3. Recuperação de Créditos

4.4. Redução de Custos

4.5. Parcerias

4.6. Passivo Fiscal

4.7. Reestruturação de Departamentos



5. PLANO DE PAGAMENTO

5.1. Proposta de Pagamentos

5.1.1. Base para Fluxo de Caixa Projetado

5.1.2. Projeções do Fluxo de Caixa

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

7. ANEXOS

- I – RELAÇÃO TOTAL DE MÃO DE OBRA – Mantida: Universidade Gama
- II - RELAÇÃO TOTAL DE MÃO DE OBRA – Mantida: Associação Educacional São Paulo Apóstolo
- III – RELAÇÃO DE ALUNOS INADIMPLENTES – Mantida: Universidade Gama Filho
- IV - RELAÇÃO DE ALUNOS INADIMPLENTES – Mantida: Associação Educacional São Paulo Apóstolo
- V – CREDORES FISCAIS – Mantida: Universidade Gama Filho
- VI - CREDORES FISCAIS – Mantida: Associação Educacional São Paulo Apóstolo
- VII – CREDORES FORNECEDORES – Mantida: Universidade Gama Filho
- VIII - CREDORES FORNECEDORES - Mantida: Associação Educacional São Paulo Apóstolo
- IX – CREDORES TRABALHISTAS – Mantida: Universidade Gama Filho
- X – CREDORES TRABALHISTAS – Mantida: Associação Educacional São Paulo Apóstolo
- XI – BASE DE FLUXO DE CAIXA PROJETADO – Janeiro/2013 a Dezembro/2013 – Mantida: Universidade Gama Filho
- XII - BASE DE FLUXO DE CAIXA PROJETADO – Janeiro/2013 a Dezembro/2013 – Mantida: Associação Educacional São Paulo Apóstolo



XIII – FLUXO DE CAIXA PROJETADO – Janeiro/2014 a Dezembro/2018 - Mantida:
Universidade Gama Filho

XIV - FLUXO DE CAIXA PROJETADO – Janeiro/2014 a Dezembro/2018 - Mantida:
Associação Educacional São Paulo Apóstolo

XV – FLUXO DE CAIXA PROJETADO – Janeiro/2019 a Dezembro/2023 - Mantida:
Universidade Gama Filho

XVI - FLUXO DE CAIXA PROJETADO – Janeiro/2019 a Dezembro/2023 - Mantida:
Associação Educacional São Paulo Apóstolo

XVII – FLUXO DE CAIXA PROJETADO – Janeiro/2024 a Dezembro/2028 - Mantida:
Universidade Gama Filho

XVIII – FLUXO DE CAIXA PROJETADO – Janeiro/2024 a Dezembro/2028 - Mantida:
Associação Educacional São Paulo Apóstolo



1. DESCRIÇÃO DA EMPRESA

1.1. Histórico

A GALILEO EDUCACIONAL S.A. organizou-se como uma companhia de capital fechado e, ao longo da sua trajetória, procurou desenvolver e atuar em projetos com grau de qualidade no setor da educação.

A GALILEO, em 1º de junho de 2012, assume as mantidas Universidade Gama Filho e a Associação Educacional São Paulo - ASSESPA, duas instituições do ensino superior de grande valor no estado do Rio de Janeiro.

A Gama Filho com mais de 70 anos de tradição, reconhecida nacionalmente por sua qualidade de ensino, e a ASSESPA (ASSESPA), pioneira em inovações e com um quadro docente altamente qualificado, resolveram unir suas forças gerando uma nova face de gestão educacional. O desafio desses profissionais está em construir uma plataforma voltada para metas e resultados permitindo a consolidação das suas estruturas com responsabilidade econômica, social e ambiental.

No mês de novembro se iniciou uma nova gestão, que tem como fundamentos a busca contínua pela qualidade, pela valorização do trabalho dos professores, com prioridade para a produção e consolidação do conhecimento. Essa consolidação, pioneira, permite um melhor aproveitamento de salas, clínicas e laboratórios, amplia o campo dedicado à pesquisa, aprimora o processo de modernização e, sobretudo, fortalece ainda mais o ensino superior na cidade do Rio de Janeiro.

Os benefícios proporcionados serão grandiosos. A união das duas casas de ensino cria um plano de desenvolvimento institucional em conjunto para atrair recursos, permitir uma utilização racional de verbas e realizar parcerias público-privadas.

O objetivo a ser alcançado está presente em suas missões no ato de educar com excelência e produzir conhecimento, formando profissionais competentes e preparados para o mercado de trabalho, comprometidos com valores éticos e a construção de uma sociedade justa e democrática.

A aliança das duas Instituições de Ensino Superior será conduzida de maneira a preservar suas identidades, respeitando suas singularidades e tradições. Trabalharemos em conjunto visando ter uma universidade que se consolide como uma referência no ensino privado de nosso País. Um novo conceito em Educação.

Temos por base a seriedade e o compromisso com o ensino de qualidade. São os princípios e valores que sempre nortearam a GALILEO EDUCACIONAL. A partir destas premissas se pretende construir uma nova realidade institucional.

As mudanças virão, e serão para se transformar em uma instituição cada vez mais atenta às demandas sociais e capazes de atuar como centro de capacitação e formação de alunos para atuação nos mercados de trabalho em constante mutação e, sobretudo, alunos preparados para trabalhar em contextos multidisciplinares e afins.

1.2. Aspectos Legais

Nome completo da empresa: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS
EDUCACIONAIS S/A

Sede: Rua Sete de Setembro nº 66, 9º andar, Centro, Rio de Janeiro, RJ, CEP:
20050-009

CNPJ: 12.045.897/0001-59

Inscrição Municipal: 0487062-0

Número de Identificação no Registro de Empresas da Junta Comercial do Estado do
Rio de Janeiro - NIRE: 33.300.293.566

Direção: Diretor Presidente: Alex Kiyemann Bezerra Porto de Farias



1.2.1. Fundação – Data Inicial

Data de fundação: 28 de maio de 2010 (Nota: inicialmente denominada RIO GUADIANA PARTICIPAÇÕES S/A, passando a denominar-se GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A em 11 de agosto de 2010)

1.2.2. Objetivo Social

A Companhia tem por objeto a gestão de recursos vinculados a atividades educacionais, sejam eles próprios ou de terceiros, inclusive a administração e a manutenção de atividades fins de educação superior, e seus sucedâneos como pós-graduação *estricto e lato sensu*, de ensino médio e fundamental, todos de qualquer tipo e natureza, bem como as atividades decorrentes de edição de livros, periódicos ou revistas em meio físico e/ou eletrônico e gestão de capital intelectual derivado de suas atividades fins, na área educacional e editorial, podendo ainda participar de outros empreendimentos correlatos das atividades fins aqui descritas.

1.2.3. Constituição do Capital Social

O capital social da companhia subscrito e integralizado é de R\$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil reais), divididos em 9.500.000 (nove milhões e quinhentas) ações ordinárias e preferenciais todas nominativas e com valor nominal de R\$ 1,00 (hum real)



1.2.4. Distribuição do Capital Social

ESPÉCIE	QUANTITATIVO DE AÇÕES EM CIRCULAÇÃO
AÇÕES ORDINÁRIAS - nominativas com Direito a Voto	6.650.000
AÇÕES PREFERENCIAIS - nominativas, sem qualquer Direito a Voto nas deliberações da companhia, sendo resguardada a estas, porém, o Direito de preferência de reembolso do Capital previsto no Art. 17, Inciso II, da Lei 6404/1976, sem qualquer prêmio neste reembolso	2.850.000
Total em Circulação	9.500.000

1.2.5. Administração da Empresa

Conforme art. 10 do Estatuto Social da Companhia a Administração compete ao conselho de administração e à diretoria.

Conselho de Administração:

Marcio André Mendes Costa

Arthur Mario Pinheiro Machado

Adenor Gonçalves dos Santos

Alex Klyemann Bezerra Porto de Farias

Samuel Dias Dionizio

Carmine Antonio Savino Filho

Rogério Vieira de Carvalho

Roberto Roland Rodrigues da Silva Junior

Otto Eduardo Fonseca Lobo

Conselheiro Suplente: Alexandre Neto

Diretoria Executiva:

Diretor Presidente: Alex Klyemann Bezerra Porto de Farias

Diretor Financeiro e Relação com Investidores: Samuel Dias Dionizio

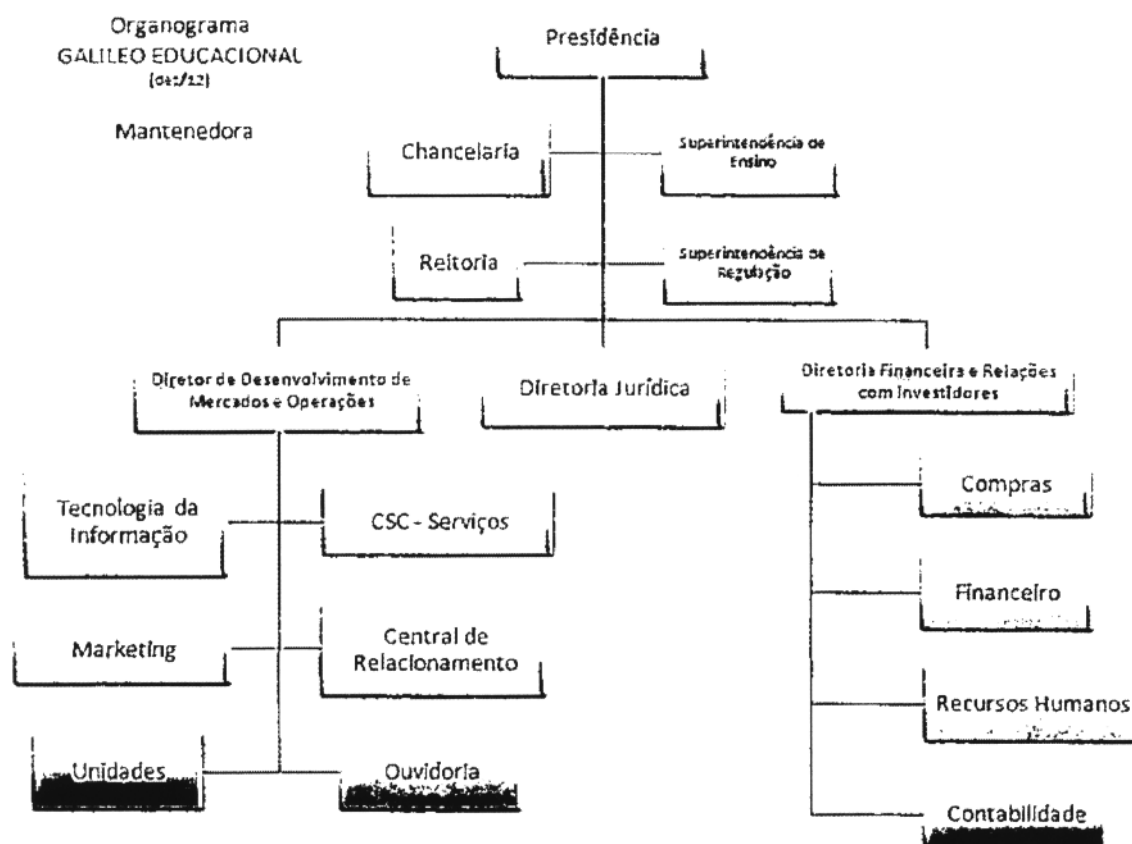
Diretora Jurídica: Jocelane Aguiar de Oliveira

Diretor de Desenvolvimento de Mercado e Operações: Wanderley Mardini Cantieri

Diretor de Ensino e Regulação: Alex Klyemann Bezerra Porto de Farias

1.2.6. Organograma

A estrutura organizacional da está organizada de maneira estratégica para atribuir segurança e qualidade dos resultados de cada uma das áreas.



1.3. Estrutura da Companhia

Atualmente a empresa gera 2.519 empregos diretos, centenas de empregos ligados aos serviços terceirizados e indiretamente atende milhares de trabalhadores, além da manutenção e sustento dos familiares vinculados a empresa e seus funcionários.

ANEXO I e ANEXO II

1.4. Mercado

As instituições privadas de ensino superior experimentaram um intenso processo de reconfiguração, em razão da entrada de novos capitais no setor.

Um rápido resumo das principais transações ocorridas no setor em menos de dez anos revela crescente envolvimento de grupos de grande porte, apesar da alta inadimplência dos alunos e do grande número de vagas ociosas. Esses investidores parecem sentir-se confortáveis com as isenções fiscais propiciadas pelo ProUni e mais recentemente com a criação do PROIES, bem como com o fato de que a expansão das instituições públicas de ensino superior é restrita, deixando enorme espaço para o setor privado.

O Rio de Janeiro vem observando, nos últimos anos, inúmeras instituições privadas concorrendo, cada vez mais acirradamente, pela preferência dos futuros alunos.

Assim como em qualquer outro ramo de atividade, as instituições privadas de ensino superior passaram a conviver com a constante necessidade de "disputar" os novos acadêmicos. Esta realidade, cada vez mais constante, é consequência da maior facilidade de acesso e de disponibilidade de vagas oferecidas pelas instituições de ensino superior (IES).

Desde meados da década passada, o Rio de Janeiro presenciou uma abertura sem precedentes no setor educacional privado.

As principais vantagens que podem ser apontadas desta expansão são: a) atendimento de toda a demanda reprimida de alunos; b) acesso ao ensino superior de um maior número de classes sociais menos favorecidas; c) aumento da concorrência entre as IES, exigindo mais profissionalização com conseqüente aumento da qualidade de ensino. (MONTEIRO, Carlos; BRAGA, Ryon).

Cabe acrescentar que não bastando à facilidade de acesso e de disponibilidade de vagas, inclusive com ociosidade, os cidadãos interessados em cursar uma faculdade encontram hoje oportunidades para que sua situação financeira não interfira em sua vontade de cursar um terceiro grau.

Percebe-se que esta situação propicia que as IES, privadas em sua maioria, passem a visualizar o mercado como qualquer outra empresa, considerando a demanda existente. Para tanto, mesmo tendo em vista as diferenças de suas características organizacionais, há uma tendência de buscar nas técnicas de atração de clientes, da área de marketing, o suporte necessário para fazer frente a esta demanda de mercado.

Para tanto, convém ainda observar que as profundas mudanças ocorridas nos últimos anos afetaram ainda, significativamente, as instituições educacionais de ensino superior, no que diz respeito à formação adequada do aluno, aos métodos de ensino, ao uso de tecnologias diferentes na tarefa de ensinar, à capacitação dos professores, ao compromisso com o ensino-aprendizagem, com o ambiente agradável, enfim, aos padrões educacionais de excelência aplicados nos dias de hoje.

A globalização do ensino e o aumento da concorrência no setor, por sua vez, trouxeram novos desafios às IES. Nesse cenário, assim como as mudanças influenciaram a formação pedagógica e o ensino-aprendizagem, também tiveram reflexos na administração destas organizações, exigindo um nível de profissionalização mais avançado por parte de seus dirigentes e corpo técnico-administrativo e a compreensão de que é necessária também excelência na forma de gestão para aumentar a competitividade e a sobrevivência das instituições. Desta maneira, quando estas IES procuram conhecer as expectativas do mercado cliente,

estão vislumbrando novos horizontes, impostos pela complexidade do ambiente, e adotando, muitas vezes, toda uma reorganização gerencial criativa voltada para o marketing. Neste contexto, as IES vêem-se na contingência de adotar uma filosofia, atitude ou orientação "no sentido de direcionar suas atividades em processo contínuo de identificação e satisfação de necessidades do mercado".

2. ANÁLISE DA EMPRESA

2.1. Causa da Crise Financeira

Identificar causas diretas para o início e o agravamento de uma crise econômico financeira é, de maneira muito clara, construir um contexto complexo e diverso, interligado por fatores múltiplos que, combinados desencadeiam uma grave crise que impõem o desafio de Recuperação à algumas empresas.

No caso presente, dada a complexa atividade e o representativo porte da Galileo Educacional e suas mantidas, diversas foram as causas que contribuíram para a crise econômico-financeira em que se encontram as mesmas.

As Universidades, como todas mantenedoras de instituições de ensino brasileiro, sofreu, no passado, uma inadimplência crônica causada por uma ordem do Ministério da Fazenda, posteriormente contemplada na malfadada Lei nº 9870/1999, que a obrigava a manter matriculados os alunos inadimplentes. As mantidas chegaram a perder em cada ano 35% de suas receitas de mensalidades, criando um déficit cativo que a compeliu atrasar compromissos e obrigações sociais.

Em um sistema educacional que atende a alunos de menor renda, existe uma margem de 8% a 12% do faturamento e absorve um prejuízo de 35% significaria a extinção do sistema privado de educação em face do prejuízo crônico criado por essa artificialidade populista do passado recente. Felizmente, essa legislação foi revogada,

restando contudo, a aferição do prejuízo causado à iniciativa em particular e uma forma de compensá-la. A GALILEO vem carregando, a carga dessa infeliz iniciativa, bem como déficits de caixa oriundos do pagamento de juros sobre empréstimos concedidos por instituições financeiras que acreditam em nosso projeto. Enfrentamos, no período, diversas situações de apertos financeiros e fomos obrigados a atrasar pagamentos de caixa.

O Ensino Superior privado foi fortemente impactado pela crise econômica mundial e aprofundou as dificuldades já enfrentadas pelo setor, como a falta de linhas de financiamento adequadas aos alunos e às instituições. Além da crise, o aumento da participação das classes C e D no ensino superior privado também contribuiu para a elevação da inadimplência no setor, pois as fontes de financiamento não são suficientes para garantir acesso e tranquilidade ao estudante menos afortunado à graduação.

ANEXO III e ANEXO IV

2.2. Vantagens Competitivas em Relação aos Concorrentes

2.2.1. Padrão de Qualidade

Visando identificar os atributos de melhor desempenho na avaliação do padrão de qualidade nos serviços educacionais prestados aos nossos estudantes em questão, observou-se a necessidade de buscar a implantação de cursos com currículos que permitisse uma formação sólida voltada para o mercado de trabalho, em especial, à empregabilidade potencial do curso, a visibilidade e o reconhecimento da IES e do curso perante a sociedade.

Quanto à qualidade nos serviços educacionais, os atributos de melhor desempenho estão ligados ao mercado de trabalho ou ao corpo docente. Os atributos chave encontrados foram: qualidade do diploma do curso para o mercado

de trabalho; qualidade do curso que venha a beneficiar a sociedade; qualidade dos professores com relação à competência e conteúdos ministrados no curso; qualidade dos professores com relação à formação, atualização, conhecimentos práticos, experiência, capacidade de ensino e quantidade de docentes no curso; qualidade dos professores com relação ao estímulo a aprendizagem contínua. No que tange à satisfação de alunos, os atributos chave foram: aceitação dos alunos do curso no mercado de trabalho e na sociedade; empregabilidade potencial do curso e diversidade de saídas profissionais; imagem da IES no mercado de trabalho; oferta de cursos pela IES com foco no mercado de trabalho, na aprendizagem profissional e nos alunos. Por fim, constata-se que, na lealdade dos alunos, os atributos chave são: valor do curso percebido pelos alunos e valorização do curso no mercado profissional.

2.3. Função Social

2.3.1. Responsabilidade Social

Na análise dos compromissos da Instituição, com base nos critérios de responsabilidade social, de redução das desigualdades sociais e regionais e de promoção da inclusão social, identificam-se propostas e ações segundo os seguintes eixos principais: as políticas de expansão e de preços, de responsabilidade social, de bolsas de estudo e de inclusão de estudantes portadores de necessidades especiais.

A Instituição desenvolve diversas ações de responsabilidade social, em várias áreas:

a) Educação

I. Projeto Mangueira

Projeto implantado na Vila Olímpica da Mangueira. A ASSESPA desenvolve um projeto na comunidade da Mangueira desde 2001. A parceria possibilitou a oferta de cursos, em várias unidades da ASSESPA, à comunidade carente com aulas ministradas no campus da Vila Olímpica da Nação Mangueirense. Para isso, disponibiliza-se uma cota por semestre com a oferta de todos os cursos, turnos e unidades do centro universitário. Desse modo, estamos ampliando e cumprindo com nossa missão social de assistir à comunidade local.

II. Projeto Rio das Pedras

A ASSESPA implantou na Associação de Moradores de Rio das Pedras um projeto social com a comunidade tendo a oportunidade de acesso ao ensino superior. O projeto teve como objetivo ampliar o universo cultural das comunidades atendidas, facilitar a busca de sua identidade cultural e profissional. Em 2008, implantou-se o Núcleo de Mediação em Rio das Pedras, para fins de assistência jurídica gratuita à comunidade nas mais diversas carências, com orientação sobre a emissão do primeiro documento de identidade, assistência legal no âmbito da família como separação litigiosa, divórcio, dentre outras.

III. Projeto Meninos de Luz

Implantado em fevereiro de 2001, o projeto oferece gratuitamente Ensino Fundamental e Médio às crianças do complexo de favelas Pavão-Pavãozinho no morro do Cantagalo, em Ipanema. Assistindo, inicialmente, alunos das 5ª e 6ª séries, a ASSESPA, por intermédio do seu Colégio de Aplicação, fornece, além do Ensino Básico, atividades extraclasse, informática, livros e uniformes.

Atualmente é ministrado todo o ciclo de estudos, incluindo o Ensino Médio e, depois, também o ingresso no Ensino Superior da ASSESPA com gratuidade nas

mensalidades para os alunos inscritos na obra social. Em 2012, o projeto beneficiou 121 alunos carentes.

b) Cidadania

I. Núcleos de Práticas Jurídica

Implantados nas unidades que ofertam o curso de Direito, os Núcleos de Prática Jurídica privilegiam o estágio do aluno como fator fundamental. Cria condições para que o aluno desenvolva e ponha em prática o seu conhecimento jurídico nas comunidades carentes. Nelas, os estudantes orientam os cidadãos nas questões judiciais e protegem seus direitos e interesses. Destacam-se, sobretudo, os conflitos nas áreas criminal, trabalhista, cível, família e orfanológica, fazendo com que a justiça chegue até as camadas mais pobres da população.

c) Saúde

I. Clínica-Escola de Fisioterapia

A Clínica-Escola de Fisioterapia Antônio Fernando Bruneto e Amêlé de Fátima Dornelas de Andrade atende a comunidade carente e a população da cidade do Rio de Janeiro em geral, além de proporcionar aos alunos estágios supervisionados. Seqüelas neurológicas em adultos e crianças, ortopedia, traumatologia, reumatologia, fisioterapia oncológica, ginecologia, obstetrícia e hidroterapia são algumas das áreas da fisioterapia atendidas, gratuitamente, com equipamentos de alta tecnologia, utilizados por fisioterapeutas especializados.

d) Meio-ambiente

II. Projeto Eco-cidadão

Criado para proporcionar aos alunos dos cursos de Ciências Biológicas da ASSESPA a oportunidade de atuar no campo de pesquisa da educação ambiental através do desenvolvimento de projetos multidisciplinares voltados para a comunidade. O EcoCidadão - que inclui os subprojetos "Saneamento Básico na Comunidade de Manguinhos", "Reciclar", "Lixo, pra que te quero?", "Água para Todos" e "Guardião da Lagoa", entre outros - já beneficiou quase mil pessoas, entre alunos de colégios públicos e privados de ensino fundamental, e grupos de igrejas, condomínios e associações.

II. Projeto Manguezário

Projeto coordenado pelo biólogo Mário Moscatelli, pesquisador e professor da Escola de Educação e Meio Ambiente, cujo objetivo geral é a recuperação e a manutenção da área de manguezal na orla da Lagoa Rodrigo de Freitas, que nos últimos 100 anos sofreu redução de 50% do seu espelho d'água.

A primeira fase do projeto foi desenvolvida em parceria com a Fundação Brasileira para a Conservação da Natureza – FBCN. No momento, o Projeto conta com a co-participação do Unibanco Ecologia, da Prefeitura do Rio de Janeiro e da Secretaria Municipal do Meio Ambiente.

O Projeto Manguezário é um projeto interdisciplinar, pois envolve a área de Educação e Meio Ambiente, a área de Comunicação e Artes, responsável pela assessoria de imprensa e produção das placas de sinalização e a área de Negócios, que está desenvolvendo o projeto de aproveitamento ecoturístico do Manguezário para a Cidade do Rio de Janeiro.



IV. Projeto Reciclagem

Na oficina de reciclagem implantada pelo curso de Ciências Biológicas na Unidade Madureira, os alunos podem fazer estágio em educação ambiental, ficando aptos a atuar na área de forma técnica e pedagógica. O projeto tem como metas principais capacitar os estagiários a desenvolver objetos a partir de materiais descartados, e, por meio de campanhas, conscientizar alunos e funcionários de todas as unidades da instituição sobre a importância das questões ambientais envolvidas nos processos de reciclagem.

3. ESTRUTURA DO ENDIVIDAMENTO

3.1. Credores Fiscais

3.1.1. Mantida: Universidade Gama Filho
ANEXO V

3.1.2. Mantida: Associação Educacional São Paulo Apóstolo
ANEXO VI

3.2. Credores Fornecedores

3.2.1. Mantida: Universidade Gama Filho
ANEXO VII

3.2.2. Mantida: Associação Educacional São Paulo Apóstolo
ANEXO VIII



3.3. Credores Trabalhistas

3.3.1. Mantida: Universidade Gama Filho

ANEXO IX

3.3.2. Mantida: Associação Educacional São Paulo Apóstolo

ANEXO X

4. PLANO DE RECUPERAÇÃO

4.1. Considerações Gerais sobre a estrutura

A GALILEO EDUCACIONAL S.A. organizou-se como uma companhia de capital fechado e, ao longo da sua trajetória, procurou desenvolver e atuar em projetos com grau de qualidade no setor da educação.

A GALILEO, em 2011, assume as mantenedoras de duas instituições do ensino superior de grande valor no estado do Rio de Janeiro, a Universidade Gama Filho e o Centro Universitário da Cidade – ASSESPA.

A Gama Filho com mais de 70 anos de tradição, reconhecida nacionalmente por sua qualidade de ensino, e a ASSESPA, pioneira em inovações e com um quadro docente altamente qualificado, resolveram unir suas forças gerando uma nova face de gestão educacional.

O desafio desses profissionais está em construir uma plataforma voltada para metas e resultados permitindo a consolidação das suas estruturas com responsabilidade econômica, social e ambiental.



No mês de novembro de 2011 se iniciou uma nova gestão, que tem como fundamentos a busca contínua pela qualidade, pela valorização do trabalho dos professores, com prioridade para a produção e consolidação do conhecimento. Essa consolidação, pioneira, permite um melhor aproveitamento de salas, clínicas e laboratórios, amplia o campo dedicado à pesquisa, aprimora o processo de modernização e, sobretudo, fortalece ainda mais o ensino superior na cidade do Rio de Janeiro.

Os benefícios proporcionados serão grandiosos. A união das duas casas de ensino cria um plano de desenvolvimento institucional em conjunto para atrair recursos, permitir uma utilização racional de verbas e realizar parcerias público-privadas buscando um aumento de 5% na receita acadêmica após o período de estabilização econômica que se dará durante o exercício de 2013.

O objetivo a ser alcançado está presente em suas missões no ato de educar com excelência e produzir conhecimento, formando profissionais competentes e preparados para o mercado de trabalho, comprometidos com valores éticos e a construção de uma sociedade justa e democrática.

A aliança das duas Instituições de Ensino Superior será conduzida de maneira a preservar suas identidades, respeitando suas singularidades e tradições. Trabalharemos em conjunto visando ter uma universidade que se consolide como uma referência no ensino privado de nosso País. Um novo conceito em Educação.

Temos por base a seriedade e o compromisso com o ensino de qualidade. São os princípios e valores que sempre nortearam a GALILEO EDUCACIONAL. A partir destas premissas se pretende construir uma nova realidade institucional.

As mudanças virão, e serão para se transformar em uma instituição cada vez mais atenta às demandas sociais e capazes de atuar como centro de capacitação e formação de alunos para atuação nos mercados de trabalho em constante mutação

e, sobretudo, alunos preparados para trabalhar em contextos multidisciplinares e afins.

A nova Diretoria Executiva examinou o balanço patrimonial das mantenedoras anteriores e as respectivas demonstrações do resultado nos exercícios 2010 e 2011 e nos meses de janeiro a maio de 2012, das mutações do patrimônio líquido e do resultado abrangente, do fluxo de caixa e do valor adicionado correspondentes ao exercício findo em 31 de maio, elaborados sob a responsabilidade da administração anterior.

As duas Instituições aderiram ao novo parcelamento da Receita da Fazenda, o Refis IV instituído pela Lei nº 11.941. As Instituições possuem certificado de filantropia, gozando, portanto, de imunidade e isenção tributária, sendo reconhecida como utilidade pública no âmbito federal e municipal.

4.2. Captação de Recursos

Aportar recursos conforme necessário às liquidações das obrigações em atraso, débitos de curto prazo e formação de capital de giro. Esses fundos serão provenientes de emissão de certificados de investimentos lastreados por mensalidades e garantias reais.

A busca de racionalidade, melhoria da qualidade de ensino e ganho de produtividade com rentabilidade serão perseguidos com grande intensidade. Pretende-se chegar a um estado de harmonia e atendimento de todas às expectativas de nossos alunos, colaboradores, fornecedores e financiadores, especialmente professores.

4.3. Recuperação de Créditos

Melhorar os processos no tratamento da operação de títulos vencidos serão feitos investimentos nas melhores práticas para uma atuação mais efetiva visando resultados expressivos.

Neste aspecto, elaborou-se um estudo para desenvolver mecanismos que permitissem o aprimoramento da cobrança na recuperação de créditos, de uma forma mais pró-ativa e tendo em mente a idéia da preservação do relacionamento entre a Instituição e o aluno.

Fez-se necessário trabalhar métodos e ferramentas mais eficazes na gestão da carteira de alunos inadimplentes, com uma cobrança mais efetiva e permanente. Considerando os custos envolvidos, para retorno efetivo dos valores ao caixa da instituição no menor tempo possível, considerando a política de retenção dos estudantes.

Contratou-se empresa terceirizada especialista em cobrança, desse modo pode-se comprovar ser uma alternativa para atingir melhores resultados na recuperação de créditos e com retornos imediatos.

4.4. Redução de Custos

Nas operações administrativa e acadêmica, o grande desafio foi conseguir baixar os custos em até 30%, manter profissionais compromissados com sua meta e diminuir os custos com a classe em até 20%, além de manter os contratos com as empresas no desenvolvimento de software de gestão e sistemas que possibilitaram a melhoria contínua na operação e controle em gastos buscando uma redução de 50% nestes custos. A unidade localizada em Ipanema continua com seu foco centralizado nas classes A, B, e C, como sempre. Mas em suas demais unidades, as Instituições com maior ênfase apostaram nas áreas tradicionais de sua atuação. As instituições têm como prioridade trilhar o caminho do aumento da qualidade, da produtividade e praticar uma gestão eficaz na redução de custos,

para oferecer mensalidades compatíveis às classes mais necessitadas e manter seus compromissos financeiros em dia.

4.5. Parcerias

O foco na formação de alianças estratégicas permanece, as parcerias devem guardar sinergias, serem bem definidas sob a ótica ética, econômica, financeira e operacional. A estratégia adotada começa com uma visão de futuro para a instituição e implica na definição clara de seu campo de atuação, na habilidade de previsão de possíveis reações às ações empreendidas. As operações de alongamento do perfil da dívida compreendem negociação de entendimento junto a parceiros financeiros e ao mercado.

4.6. Passivo Fiscal

As Instituições aderiram ao REFIS IV e podem parcelar seus débitos fiscais e usufruir de todos os benefícios advindos do parcelamento. A lei nº 11.941 permitiu o parcelamento de todos os débitos junto à Receita Federal do Brasil e à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional. Puderam ser parcelados os saldos dos Refis e demais parcelamentos anteriores não cumpridos, de créditos constituídos ou não, inscritos ou não em dívida ativa, em fase de execução fiscal ajuizada.

4.7. Reestruturação de Departamentos

Dentro do plano de recuperação a ação interna dos departamentos contempla a reestruturação organizacional da empresa identificando a relação de tarefas e atribuições de cada nível hierárquico, revisando procedimentos, remanejamento e



redesenho do quadro de funcionários com o intuito de redirecionar as equipes e seus trabalhos. Diminuindo assim os custos em 10%.

5. PLANO DE PAGAMENTO

Consciente de seu papel social e da importância de suas contribuições para o desenvolvimento da educação em sua região, a GALILEO mantém o foco de seu Plano na diversidade e amplitude de ações para agregar maior conforto e segurança na decisão de seus credores.

Todos os esforços de direcionamento da gestão da GALILEO conforme vistos nos itens acima projetam a competência interna da empresa para posicionamento mais presente e consistente de mercado, reunindo as oportunidades atuais de negócio, as habilidades das equipes e a gestão estratégica de seus administradores e acionistas visando a potencialização de suas atividades e a manutenção de relações comerciais estabelecidas há muito.

Assim, o posicionamento da GALILEO em manter seu objetivo primeiro de empresa participante do mercado e contribuinte da economia, eleva seu compromisso na manutenção de seus fornecedores atuais, construindo em conjunto com os mesmos a projeção de parcerias comerciais e intensas no médio e longo prazo.

Nesta atuação em conjunto para a construção de uma nova fase de trabalho, totalmente reestruturada levando em consideração a força estratégica da atuação original da GALILEO e suas mantidas, propomos as oportunidades abaixo como forma de manter as relações comerciais da GALILEO acesas e preparadas para o crescimento:

5.1. Proposta de Pagamentos

5.1.1. Base para Fluxo de Caixa Projetado

a) Janeiro/2013 a Dezembro/2013

I. Mantida: Universidade Gama Filho - ANEXO XI

II. Mantida: Associação Educacional São Paulo Apóstolo – ANEXO XII

5.1.2. Projeções do Fluxo de Caixa

a) Janeiro/2014 a Dezembro/2018

I. Mantida: Universidade Gama Filho – ANEXO XIII

II. Mantida: Associação Educacional São Paulo Apóstolo – ANEXO XIV

b) Janeiro/2019 a Dezembro/2023

I. Mantida: Universidade Gama Filho – ANEXO XV

II. Mantida: Associação Educacional São Paulo Apóstolo – ANEXO XVI

c) Janeiro/2024 a Dezembro/2028

I. Mantida: Universidade Gama Filho – ANEXO XVII

II. Mantida: Associação Educacional São Paulo Apóstolo – ANEXO XVIII



6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo do Plano de Recuperação Econômica para a adesão ao Projeto de Integração Estudantil (PROIES), previsto na Lei 12.688 de 18 de Julho de 2012 que autoriza a moratória e o parcelamento dos créditos tributários federais, concede benefício fiscal de redução de multas e institui programa de concessão de bolsas de ensino, cujos valores poderão ser utilizados pelas IES para pagamento de até 90% das dívidas tributárias federais. Os benefícios a serem atingidos não serão de exclusividade dos administradores, credores e funcionários, mas principalmente, da sociedade onde a GALILEO e suas mantidas estão inseridas. O presente plano envolve ações e ferramentas que identificaram e analisaram o histórico da empresa, no intuito de implantar a recuperação econômica superando-se as causas do endividamento pleiteando a continuidade e tradição da GALILEO EDUCACIONAL S.A.,

Através de uma análise profunda das causas que levaram a crise e possíveis decisões administrativas e econômicas incorretas, o plano de recuperação que está sendo elaborado pela Domini Assessoria Empresarial planeja uma reestruturação financeiramente factível e crível e que utiliza mecanismos flexíveis, quando possível, de modo ajustar variáveis da GALILEO.

Obviamente, o plano é embasado em perspectivas futuras, sobre as quais, não existem garantias de que irão ocorrer, dessa forma, se porventura as projeções efetuadas se mostrarem superestimadas ou subestimadas, ensejarão revisões para sua adequação à realidade do momento.

O Plano de Reestruturação projeta um estudo minucioso dos resultados financeiros e econômicos das mantidas por empresa especializada e independente, a fim de identificar a viabilidade da adesão e manutenção do Plano de Recuperação.

De início, este plano de recuperação organiza a introdução de um regime de low cost a ser seguido e implementado por toda a organização, onde serão explicitadas



medidas de contenção de custos viáveis no âmbito das atividades da empresa e visando o restabelecimento de crescimento diante da situação em que esta se encontra.

Como solução à premente necessidade de composição do caixa da empresa e de alongamento do perfil da dívida, pretende-se pleitear junto aos credores, desconto, carência para iniciar os pagamentos, prazo para liquidação e não incidência de multa e juros na dívida apresentada na recuperação econômica.

Assim, por todo o exposto, o plano de recuperação econômica, cumpre os requisitos legais contidos na Lei 12.688, uma vez que:

- a) Possui a projeção da receita bruta mensal e os respectivos fluxos de caixa até o mês do vencimento da última parcela da dívida;
- b) Apresenta a relação de todas as dívidas tributárias inseridas no pedido de moratória;
- c) Demonstra a relação de todas as demais dívidas da entidade; e
- d) Propõe o pagamento de, no mínimo, 10% do total da dívida com recursos de geração própria, tendo em vista a sua capacidade de autofinanciamento.

7. ANEXOS

ANEXO I - RELAÇÃO TOTAL DE MÃO DE OBRA – Mantida: Universidade Gama

Função	Qtd.	Função	Qtd.
ADVOGADO	2	AUXILIAR DE MULTIMEIOS	11
ADVOGADO JUNIOR	1	AUXILIAR DE RH	1
AGENTE ADMINISTRATIVO	26	AUXILIAR DE TELEMARKETING	4
AGENTE DE ATENDIMENTO	3	AUXILIAR JURIDICO	2
AGENTE DE ATENDIMENTO EAD	1	AUXILIAR TECNICO DE REDE	1
AJUDANTE DE JARDINEIRO	1	BIBLIOTECARIO	2
ALMOXARIFE	1	BOMBEIRO HIDRAULICO	3
ANALISTA DE CONTABILIDADE	1	BOMBEIRO PROFISSIONAL CIVIL	1
ANALISTA DE MARKETING I	2	CARPINTEIRO	1
ANALISTA DE MARKETING III	1	CHEFE DE CLINICA	1
ANALISTA DE MIDIAS SOCIAIS	1	CHEFE DE DIVISAO	3
ANALISTA DE RH	1	CHEFE DE GABINETE	1
ANALISTA DE SISTEMA	1	CHEFE DE SERVICO	1
ANALISTA DE SISTEMA PLENO	2	CHEFE DE SETOR	12
ANALISTA DE SISTEMA SENIOR	1	COMPRADOR II	1
ANALISTA PROGRAMADOR	2	COMPRADOR III	1
APOIO DOCENTE	15	CONTADOR	3
ASCENSORISTA	16	CONTADOR CHEFE	1
ASSESSOR	8	CONTINUO	3
ASSISTENTE	1	COORDENADOR	6
ASSISTENTE ADMINISTRATIVO	42	COORDENADOR ACADEMICO	1
ASSISTENTE DE CAMERA	1	COORDENADOR ADJUNTO	1
ASSISTENTE DE MARKETING	1	COORDENADOR ADMINISTRATIVO	3
ASSISTENTE DE OUVIDORIA	1	COORDENADOR DE CURSO	27
ASSISTENTE DE PESSOAL II	1	COORDENADOR DE POS	4
ASSISTENTE DE RH	3	COORDENADOR PEDAGOGICO	15
AUX. DE MANUT. DE COMPUTADOR	3	DIRETOR DE COLEGIO	1
AUX. TECNICO DE REFRIGERACAO	4	EDITOR DE IMAGENS	1
AUXILIAR ADMINISTRATIVO	106	ELETRICISTA	4
AUXILIAR DE ANATOMIA I	2	ENCARREGADO DE ALMOXARIFADO	1
AUXILIAR DE ANATOMIA II	5	ENCARREGADO DE ELETRICA	1
AUXILIAR DE CONTABILIDADE	2	ENCARREGADO DE LIMPEZA	3
AUXILIAR DE LABORATORIO	3	ENCARREGADO DE PATRIMONIO	1
AUXILIAR DE MARKETING	1	ENG. DE SEGURANCA DO TRABALHO	1
		FOTOGRAFO	1

GUARDA-VIDA	3
INSPETOR DE ALUNOS	7
INSPETOR DE VIGILANCIA	2
MEDICO VETERINARIO	1
MOTORISTA	4
OPERADOR DE AUDIO	2
OPERADOR DE CAMERA	4
OPERADOR DE CAMERA	
OPERADOR DE COMPUTADOR	4
OPERADOR DE PISCINA	3
OPERADOR DE SOM E IMAGEM	1
OPERADOR DE TELEMARKETING	6
OUVIDOR	1
PEDREIRO	1
PINTOR	1
PRECEPTOR EXTERNO	9
PRECEPTOR I	10
PRECEPTOR II	7
PRECEPTOR III	4
PRECEPTOR IV	15
PRECEPTOR V	1
PRECEPTOR VI	1
PROFESSOR	740
PROFESSOR COLABORADOR	2
PROFESSOR MATERNAL	1
PROFESSOR PRIMARIO	15
PROFESSOR SECUNDARIO	27

PROGRAMADOR VISUAL	1
PRO-REITOR	3
SECRETARIO	6
SECRETARIO ADMINISTRATIVO	1
SECRETARIO DE CURSO	19
SERRALHEIRO	1
SERVENTE	92
SERVENTE DE OBRAS	2
SUPERVISOR ADMINISTRATIVO	2
TEC INSTRUMENTO ODONTOLOGICO	1
TEC.EM TELEFONIA	1
TECN. EM SEGURANCA DO TRABALHO	1
TECNICO DE ENFERMAGEM I	3
TECNICO DE ENFERMAGEM II	7
TECNICO DE INFORMATICA	5
TECNICO DE LABORATORIO	7
TECNICO DE MANUTENCAO	1
TECNICO DE NECROPSIA	1
TECNICO DE REDE	2
TECNICO DE REFRIGERACAO	3
TECNICO LABORATORISTA	1
TECNICO LABORATORISTA II	20
TESOUREIRO AUXILIAR	1
VICE-DIRETOR DE COLEGIO	1
WEB DESIGNER I	1
	1441



ANEXO II - RELAÇÃO TOTAL DE MÃO DE OBRA – Mantida: Associação
Educacional São Paulo Apóstolo

FUNÇÃO	QTD.		S
AUXILIAR DE SERVIÇOS GERAIS	1	AUXILIAR DE MANUTENÇÃO III	5
ADVOGADO PLENO	1	AUXILIAR DE PESSOAL	1
ADVOGADO(A)	1	AUXILIAR DE SERVIÇOS GERAIS	66
AGENTE DE ATENDIMENTO	43	AUXILIAR FINANCEIRO II	2
AGENTE DE ATENDIMENTO EAD	1	AUXILIAR FINANCEIRO III	1
AGENTE DE ATENDIMENTO II	12	AUXILIAR GRAFICO	1
ANALISTA DE BENEFÍCIOS	2	AUXILIAR JURIDICO	3
ANALISTA DE COMPRAS	1	AUXILIAR TÉCNICO I	1
ANALISTA DE PESSOAL	1	BIBLIOTECARIO(A)	9
ANALISTA DE PROCESSO	1	CAIXA	1
ANALISTA DE REDES JUNIOR	1	CONTADOR	1
ANALISTA DE REDES PLENO	1	COORDENADOR (A) ADJUNTO	1
ANALISTA DE RH II	1	COORDENADOR (A) ADJUNTO I	1
ANALISTA DE SISTEMAS PLENO	1	COORDENADOR (A) ADJUNTO II	1
ANALISTA DE SISTEMAS SENIOR	1	COORDENADOR DE APOIO ADMINISTRATIVO	1
ANALISTA DE SUPORTE JUNIOR	1	COORDENADOR DE OPERAÇÕES	1
ANALISTA DE SUPORTE PLENO	1	COORDENADOR DE TECNOLOGIA	1
ANALISTA FINANCEIRO	1	COORDENADOR DO PROCESSO SELETIVO	1
APOIO DOCENTE	17	COORDENADOR FINANCEIRO	1
ARQUITETO	1	COORDENADOR GERAL DE UNIDADE I	1
ASCENSORISTA I	14	COORDENADOR GERAL DE UNIDADE II	1
ASCENSORISTA III	1	COORDENADOR GERAL DE UNIDADE III	3
ASSESSOR(A) DA PRESIDENCIA	1	COORDENADOR(A) ADMINISTRATIVO(A)	4
ASSISTENTE DA COORDENAÇÃO	5	COORDENADOR(A) DA CLINICA ESCOLA	1
ASSISTENTE ADMINISTRATIVO	9	COORDENADOR(A) DE ATENDIMENTO	1
ASSISTENTE ADMINISTRATIVO I	5	COORDENADOR(A) DE PROJETOS E OBRAS	1
ASSISTENTE ADMINISTRATIVO II	4	COORDENADOR(A) DO COLEGIO	1
ASSISTENTE DA DIRETORIA	4	COORDENADORA DE PRODUÇÃO	1
ASSISTENTE DA PRO REITORIA	1	COPEIRA	2
ASSISTENTE DE COMUNICAÇÃO	1	DESIGNER	1
ASSISTENTE DE PESSOAL II	3	DIRETOR DE SISTEMAS	1
ASSISTENTE DE PESSOAL III	1	DIRETOR DE TECNOLOGIA	1
ASSISTENTE DE RELAÇÕES CORPORATIVAS	1	DIRETOR(A) DO COLEGIO	1
ASSISTENTE FINANCEIRO I	1	DIRETOR(A) SUBSTITUTO(A)	1
ASSISTENTE FINANCEIRO II	1	ELETRICISTA	2
ASSISTENTE JURIDICO	2	ENCARREGADO(A) DE LABORATORIO	1
AUXILIAR ADMINISTRATIVO	50	ENCARREGADO(A) DE MANUTENCAO	1
AUXILIAR ADMINISTRATIVO II	1	ENCARREGADO(A) DE OFICINA	5
AUXILIAR DE BIBLIOTECA	35	ENFERMEIRO(A)	8
AUXILIAR DE COMPRA	1	ENGENHEIRO(A) DE TELECOM JR	1
AUXILIAR DE LABORATORIO	2	GERENTE ADMINISTRATIVO	1
AUXILIAR DE LABORATORIO	3	GERENTE DE PROJETOS	1
AUXILIAR DE MANUTENCAO I	4	GERENTE FINANCEIRO	1
AUXILIAR DE MANUTENCAO II	6	INSPECTOR(A)	56
		LABORATORISTA	3



MECANICO DE REFRIGERACAO	1
MEDICO	1
MENSAGEIRO	2
MOTORISTA	4
OPERADOR DE PROCESSAMENTO AUDIO VISUAL	2
OPERADOR(A) DE AUDIO	2
OPERADOR(A) DE TEATRO	2
OPERADOR(A) DE V.T.	2
PEDREIRO	1
PIANISTA	1
PRECEPTOR	1
PROF(A) ENS FUNDAMENTAL/MEDIO I	36
PROFESSOR(A) ADJUNTO	90
PROFESSOR(A) ASSISTENTE	340
PROFESSOR(A) AUXILIAR	226
PROFESSOR(A) DE EDUCACAO INFANTIL I	2
PROFESSOR(A) DE ENSINO FUNDAMENTAL I	7
PROFESSOR(A) TITULAR	14
PROGRAMADOR TRAINEE	1
PROGRAMADOR(A) II	1

PROGRAMADOR(A) III	1
PROGRAMADOR(A) VISUAL	1
PRO-REITOR(A) DE OPERACOES	1
SECRETARIA	1
SECRETARIO(A) COLEGIO	2
SECRETARIO(A) GERAL	1
SEGURANCA	1
SUPERVISOR ADMINISTRATIVO	1
SUPERVISOR DA CENTRAL DE INFORMACAO	1
SUPERVISOR(A) DE ESTAGIO	16
SUPERVISOR(A) DE LABORATORIO	1
TECNICO DE ENFERMAGEM	5
TECNICO DE LABORATORIO	2
TECNICO(A) DE ELETRONICA	2
TECNICO(A) DE INFRA-ESTRUTURA	1
TECNICO(A) DE REDES I	3
TECNICO(A) DE SUPORTE I	30
TECNICO(A) DE SUPORTE II	2
WEB DESIGNER	1
	1255

ANEXO III – RELAÇÃO DE ALUNOS INADIMPLENTES – Mantida: Universidade
Gama Filho

ANEXO IV – RELAÇÃO DE ALUNOS INADIMPLENTES – Mantida: Associação
Educacional São Paulo Apóstolo

Nº	DESCRIÇÃO	VALOR
1	ROGÉRIO GONÇALVES DA SILVA	R\$ 21.588,96
2	ANA NUNES LOPES NETA	R\$ 15.509,28
3	MARIANE MARI PECINI	R\$ 15.509,28
4	MATHEUS DOURADO BRITO	R\$ 15.509,28
5	JANAÍNA NETO MACHADO	R\$ 15.509,28
6	FABRICIO NONATO GAGNO	R\$ 15.509,28
7	HELOISE COSTA E SILVA	R\$ 15.509,28
8	CAROLINA URBAN MORA	RS 15.509,28
9	MARINA MOURA VIANA	RS 15.509,28
10	MARILIA CANDIDA DO MONTE DAMASCENO	RS 15.509,28
11	SILVIA VIEIRA BARCELOS	RS 15.509,28
12	TOMPSO MANFRINE EZELSON JUNIOR OLIVEIRA MACHADO	RS 15.509,28
13	ANDRÉ PONTE MARQUES	R\$ 15.496,28
14	SERGIO NORIFUMI DOI	RS 15.496,28
15	FILIPE FONTES VERÍSSIMO	R\$ 15.121,54
16	MICAL DAMARIS DE SOUZA	R\$ 15.020,48
17	ISADORA MARIA PERIN VILLELA DE ANDRADE	R\$ 14.863,06
18	MÁRCIA DOS SANTOS VIDAURRE	R\$ 14.632,11
19	MAX MENEZES XIMENES	RS 13.336,90
20	SYLVANA DUARTE CORTES VIEIRA	R\$ 13.336,88
21	RAFAEL DA SILVA QUEIROZ	RS 13.336,87
22	ELOISIO LIMA	R\$ 13.254,38
23	PRISCILA DE ALMEIDA BERNARDINO	R\$ 13.089,39
24	PAULO VERNECK FONTES DE MIRANDA	R\$ 13.089,39
25	SIMONE COSTA LIMA	R\$ 13.088,91
26	DIEGO VITOR BRAGA SANTOS	RS 12.958,58
27	THIAGO CAMILO DE ANDRADE BERTOLOTTO	RS 12.924,40
28	BIANCA LEMOS RIBEIRO LEAL	R\$ 12.924,40
29	ZDZISLAW KAZIMIERZ JANKOWSKI JUNIOR	RS 12.924,40
30	AROLDI ALVES FERRAZ	R\$ 12.924,40
31	FERNANDO RIBEIRO TEIXEIRA	RS 12.924,40
32	MARCOS VINICIUS ALVES VIEIRA	RS 12.924,40
33	EUZNY LOPES DE SENA	R\$ 12.435,60
34	GLEISSON DA SILVA COSTA	RS 12.094,24
35	CARLOS HENRIQUE PEREIRA DE ARAÚJO	R\$ 11.165,60
36	AUGUSTO MASSUAD PEDRETTI	RS 10.893,15
37	EDA DE SOUZA LEZINHO	R\$ 10.856,52
38	STEPHANY HENRIQUE ROCHA	RS 10.709,20
39	VICTOR EDUARDO RODRIGUES RIBEIRO	RS 8.385,62
40	VALENTIN DE SOUZA GOMES	R\$ 8.002,13
41	CRISTIELEN SANTOS NEVES	R\$ 7.754,64
42	IGOR TAQUES RODRIGUES DA SILVA	R\$ 5.169,76
43	JULIA DE ALMEIDA TRINDADE	R\$ 5.169,72

44	SHEILA SILVA DE OLIVEIRA	R\$	3.074,40
45	ISIS CAROLINA CRAVEIRO MONTARGIL	RS	2.806,71
46	THAIS DE OLIVEIRA GARCIA	RS	2.806,69
47	MAYRA H. GUIMARAES CARDOSO	R\$	2.786,40
48	PAULO VITOR QUEIROZ DUMAS CODECO	RS	2.786,40
49	THAIS DAVID NEVES ALVES	R\$	2.786,40
50	BRUNO RAPOSO DA SILVA	R\$	2.784,03
51	JOSÉ IRIS MORAES DE OLIVEIRA	R\$	2.667,38
52	JOELSON CARDOSO FERNANDES	R\$	2.584,88
53	ANA CLAUDIA DE JESUS MONTEIRO	RS	2.257,65
54	JOÃO PAULO DE SOUZA	R\$	2.002,66
55	CINTIA REIS DE SOUZA VALVERDE	RS	1.986,90
56	JOSÉ CARLOS NUNES DE OLIVEIRA RAMALHO	RS	1.189,60
57	RODRIGO ALVAREZ XAVIER	R\$	832,00
58	VALMIR MOURA DA SILVA	RS	832,00
59	LUCIA DOURADO FERREIRA	R\$	740,29
60	TULA MARA PEREIRA DOS SANTOS	R\$	710,50
61	SONIA CONCEIÇÃO DE ALMEIDA PEREIRA	RS	610,00
62	CARINA CRUZ FERREIRA	R\$	590,00
63	VANIA LUZIA FRANCISCO	RS	590,00
64	MAURO NIGRO ALVES JUNIOR	RS	580,00
65	ADRIANO SOARES DE PAULA	R\$	580,00
66	DOUGLAS CABRAL SILVA	RS	577,80
67	JULIANA CUNHA DIAS	RS	576,00
68	LÚANA MOREIRA DE SOUZA	RS	512,00
69	AROLD DE BARROS ACCACIO	RS	478,19
70	JULIANA GONÇALVES PEDRO	RS	472,00
71	LETÍCIA CRISTHINE DE SOUZA SANTOS	RS	400,00
72	PATRICIA PAJUABA GOMES	R\$	400,00
73	HUGO GONÇALVES PEREIRA	RS	217,54
		R\$	610.713,09

ANEXO V – CREDORES FISCAIS – Mantida: Universidade Gama Filho

ANEXO VI - CREDORES FISCAIS – Mantida: Associação Educacional São Paulo
Apóstolo

ANEXO VII – CREDORES FORNECEDORES – Mantida: Universidade Gama Filho

DESCRIÇÃO	VALOR
SÃO MARCOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	R\$ 2.119.685,21 ?
BANCO SANTANDER	R\$ 562.849,03
CONCINTRA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	R\$ 315.201,25 ?
LIGHT SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S/A	R\$ 302.431,26
SANTA CASA DA MISERICÓRDIA DO RIO DE JANEIRO	R\$ 211.420,00
UNISYS BRASIL LTDA	R\$ 204.334,02
JOULE CONSTRUÇÃO E SERVIÇOS	R\$ 185.453,56
SC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES	R\$ 180.000,00
WORKING PLUS COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA	R\$ 178.860,27
THYSSENKRUP ELEVADORES S/A	R\$ 159.552,14
SINDICADO DOS PROFESSORES DO MUNICÍPIO DO RJ	RS 157.533,92
HP FIN SERV ARRENDAMENTO MERCANTIL	RS 153.702,07
CONSULTEP CONSULTORIA, EMPREEN., E PARTICIPAÇÕES S/A	RS 148.020,26
SINDICATO DOS PROFESSORES 3 GRAU	RS 146.617,67
GLOBOSAT PROGRAMADORA LTDA.	RS 132.029,28
ABRIL RADIDIFUSÃO S/A	R\$ 107.459,08
SCRIPT MARKETING & DESIGN LTDA.	RS 107.273,69
TELEVISÃO RECORD DO RIO DE JANEIRO LTDA.	R\$ 102.855,76
SIEMENS	R\$ 89.426,04
BCF ADMINISTRADORA DE BENS	R\$ 85.744,10
OSLO COMUNICAÇÃO DIGITAL LTDA.	R\$ 81.675,52
META EXTINTORES LTDA	RS 79.316,67
CONNECTION MIDIA	RS 70.400,00
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	RS 68.261,90
CEDAE - COMPANHIA ESTADUAL DE AGUAS E ESGOTOS RJ	RS 66.920,04
TV OMEGA LTDA.	R\$ 64.616,96
DABI ATLANTE INDUSTRIA	R\$ 64.394,74
DCOM PRODUÇÕES E SERVIÇOS	R\$ 59.150,00
PLUREX PUBLICIDADES LTDA.	R\$ 58.240,00
RADIO ARCA LTDA	R\$ 50.000,00
MRLS PUBLICIDADE LTDA.	R\$ 48.000,00
REDITUM ADM. IMÓVEIS REP. ASSESSORIA LTDA.	RS 46.925,00
CONCESSÃO METROVIÁRIA DO RIO DE JANEIRO S/A	R\$ 43.116,00
ASSOCIAÇÃO CRISTÃ DE MOÇOS DO RIO DE JANEIRO	R\$ 40.087,63
ARETÉ EDITORIAL S/A	R\$ 37.000,00
SIND.AUX.ADM.ESCOLAR	R\$ 33.527,82
FUNESBOM	RS 32.861,76
NETMED INSTRUMENTOS CIENTÍFICOS LTDA	RS 32.796,00

COMARCA DA CAPITAL
JUÍZO DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL

TERMO DE ENCERRAMENTO

Nesta data, encerro o 06º volume destes autos , contendo 1200 folhas. Do que para constar lavro o presente termo. Eu, _____, Escrivão, subscrevo e assino.

Rio de Janeiro, 24 de 04 de 2015.



Escrivão