

PROSPECTO DEFINITIVO  
DA PRIMEIRA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DO  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CEDAE**

CNPJ/MF nº 10.991.914/0001-15

no montante de

**R\$ 68.518.000,00**

Código ISIN das cotas: BRCXCECTF004

A deliberação de constituição e o regulamento do Fundo foram registrados no 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal em 20/07/2009, sob o nº 895388. Em 09/09/2009 o regulamento do Fundo foi alterado, sendo registrado no mesmo cartório em 16/09/2009, sob o nº 907812.

A constituição do Fundo foi autorizada pela CVM em 11/08/2009. A distribuição de cotas foi registrada na CVM em 01/12/2009, sob o nº CVM/SRE/RFI/2009/018.

Distribuição pública de 68.518 cotas, nominativas e escriturais, em série única, com valor unitário de R\$ 1.000,00, totalizando o montante de R\$ 68.518.000,00 do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CEDAE**. Os direitos e demais características das cotas estão dispostos no regulamento do Fundo, que integra este Prospecto como Anexo I, página 77.

O Fundo é administrado pela Caixa Econômica Federal, com sede em Brasília/DF, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.300, 11º andar.

**O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 26 A 38.**

**Veja outros avisos importantes na página 1 deste Prospecto.**

COORDENADOR E ADMINISTRADOR

**CAIXA**

LOCATÁRIO



CUSTODIANTE  
E CONTROLADOR



CONSÓRCIO  
CONSTRUTOR



CONSULTOR  
ESPECIALIZADO



AUDITOR  
INDEPENDENTE



A data deste Prospecto é 13 de novembro de 2009

## **AVISOS IMPORTANTES**

**Os investidores devem analisar cuidadosamente a seção 4 - Fatores de Risco (página 26) antes de tomar decisão de investimento.**

**O investidor interessado, antes de adquirir as cotas do Fundo, deve ler cuidadosamente a seção 5.6 – Política de Investimento (página 40).**

**As informações contidas nesse prospecto estão em consonância com o Regulamento do Fundo, porém não o substitui.**

**As aplicações no Fundo não contam com garantia da Administradora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC.**

**Quaisquer informações adicionais ou esclarecimentos sobre o Fundo ou a presente distribuição poderão ser obtidos nas agências da CAIXA, junto à Administradora ou à Comissão de Valores Mobiliários - CVM.**

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

## ÍNDICE

1. RESUMO CONTENDO AS CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO	7
1.1 – Informações Relativas à Oferta .....	7
1.2 – Informações Relativas ao Fundo .....	9
1.3 – Fluxograma da Operação .....	10
1.4 – Público Alvo da Oferta .....	11
1.5 – Remuneração da Cotas .....	11
1.6 – Procedimento para Aquisição de Cotas .....	11
1.7 – Disponibilização do Prospecto .....	11
2. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DISTRIBUIDORA, CUSTODIANTE, AUDITOR E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA	12
2.1 – Dados Cadastrais dos Envolvidos na Oferta .....	12
2.2 – Declaração da Instituição Administradora .....	14
3. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA	16
3.1 – Descrição da Oferta .....	16
3.2 – Cronograma Indicativo da Oferta .....	17
3.3 – Início e Encerramento da Distribuição .....	17
3.4 – Divulgação de Anúncios Relacionados à Distribuição .....	18
3.5 – Manifestação de Aceitação ou de Revogação da Aceitação .....	18
3.6 – Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta .....	18
3.7 – Distribuição, Subscrição e Integralização das Cotas .....	19
3.8 – Distribuição a Investidor Específico .....	21
3.9 – Cancelamento por Não Subscrição .....	21
3.10 – Inadequação do Investimento .....	21
3.11 – Negociação das Cotas .....	22
3.12 – Demonstrativo do Custo da Distribuição .....	23
3.13 – Destinação de Recursos .....	24
3.14 – Estudo de Viabilidade Econômico e Financeiro .....	25
4. FATORES DE RISCO	26
4.1 – Riscos de Mercado e Macroeconômicos .....	26
4.2 – Riscos de Liquidez .....	28
4.3 – Riscos de Crédito .....	28
4.4 – Riscos Tributários .....	29
4.5 – Riscos da Carteira do Fundo .....	29
4.6 – Riscos Associados ao Empreendimento .....	30
4.7 – Principais Riscos Associados à CEDAE .....	33
4.8 – Outros Riscos .....	34



5. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO EMISSOR (FUNDO)	39
5.1 – Base Legal e Registro .....	39
5.2 – Objetivo .....	39
5.3 – Público Alvo .....	39
5.4 – Forma de Constituição .....	39
5.5 – Prazo de Duração .....	40
5.6 – Política de Investimento .....	40
5.7 – Metodologia de Avaliação das Cotas e dos Ativos .....	42
5.8 – Emissão das Cotas e Aumento do Patrimônio .....	43
5.9 – Negociação das Cotas .....	43
5.10 – Distribuição de Rendimento .....	44
5.11 – Opção de Compra .....	44
5.12 – Assembleia Geral de Cotistas .....	45
5.13 – Alteração do Regulamento .....	47
5.14 – Encargos e Despesas do Fundo .....	48
5.15 – Taxa de Administração e de Custódia Qualificada .....	49
5.16 – Demonstrações Financeiras .....	49
5.17 – Liquidação do Fundo .....	50
5.18 – Divulgação das Informações .....	50
5.19 – Publicações .....	52
5.20 – Atendimento aos Cotistas .....	52
5.21 – Demais Informações sobre o Fundo .....	52
5.22 – Manifestação Quanto à Regularidade de Constituição do Fundo .....	52
6. PRESTADORES DE SERVIÇOS	53
6.1 – Administradora e Coordenadora .....	53
6.2 – Distribuidora .....	54
6.3 – Custodiante Qualificado e Controlador de Ativos e Passivos .....	55
6.4 – Consórcio Construtor .....	56
6.5 – Consultor Especializado .....	59
6.6 – Auditor Independente .....	62
7. SUMÁRIO DOS CONTRATOS RELEVANTES	63
7.1 – Contrato de Custódia Qualificada e Controladoria de Ativos e Passivos .....	63
7.2 – Contrato de Construção .....	63
7.3 – Contratos de Consultoria .....	65
7.4 – Contrato de Locação .....	65
7.5 – Contrato de Cessão Fiduciária de Cotas .....	66
7.6 – Acordo Operacional para Distribuição de Cotas .....	66
8. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS E CONFLITO DE INTERESSE	67

9. TRIBUTAÇÃO DO FUNDO E DOS COTISTAS	68
9.1 – Tributação do Fundo .....	68
9.2 – Tributação dos Cotistas .....	68
10. QUALIFICAÇÃO E PRINCIPAL ATIVIDADE DA CEDAE (LOCATÁRIA)	70
10.1 – Histórico .....	70
10.2 – Composição de Capital .....	71
10.3 – Principal Atividade e Área de Atuação .....	71
10.4 – Dados Cadastrais .....	73
<b>ANEXOS</b>	
ANEXO I – ATO DE CONSTITUIÇÃO E REGULAMENTO DO FUNDO .....	77
ANEXO II – BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CEDAE .....	103
ANEXO III – TERMO DE ADESÃO AO FUNDO .....	109
ANEXO IV - CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE AGENTE DE CUSTÓDIA ...	113
ANEXO V – MATRÍCULA DO TERRENO .....	119
ANEXO VI – LAUDO DE AVALIAÇÃO DO TERRENO .....	123
ANEXO VII – CONTRATO DE LOCAÇÃO .....	177
ANEXO VIII – PROJETO .....	253
ANEXO IX – VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DO FUNDO .....	305
ANEXO X – ORÇAMENTO RESUMO E CRONOGRAMA FÍSICO E FINANCEIRO DO EMPREENDIMENTO .....	317
ANEXO XI – DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA .....	325
ANEXO XII – PARECER PROCURADORIA .....	329

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

## 1. RESUMO CONTENDO AS CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO

### 1.1 – Informações Relativas à Oferta

<b>Emissor das cotas</b>	Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA CEDAE.
<b>Coordenadora e Administradora</b>	Caixa Econômica Federal
<b>Regime de Colocação</b>	As cotas serão distribuídas publicamente em mercado de balcão não organizado (agências da CAIXA) sob o regime de melhores esforços.
<b>Quantidade Total da Emissão</b>	68.518 cotas.
<b>Valor Unitário das cotas</b>	O valor unitário de emissão das cotas é de R\$ 1.000,00.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$ 68.518.000,00.
<b>Valor Mínimo para Aplicação Inicial</b>	R\$ 10.000,00, correspondente a 10 cotas.
<b>Valor Máximo para Aplicação Inicial</b>	Não há.
<b>Público Alvo da Oferta</b>	Esta oferta é destinada a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, correntistas da Caixa Econômica Federal, <b>titulares de conta corrente operação 001 ou 003 (e suas correspondentes conta investimento operações 032 ou 034) ou 006</b> , que tenham como objetivo investimento de longo prazo, remunerado a partir da locação do imóvel comercial descrito no Anexo I do Regulamento. O Empreendimento será construído segundo o projeto executivo, projeto arquitetônico, quadros de área e memoriais descritivos constantes no Anexo VIII, página 253.
<b>Distribuição a Investidor Específico</b>	Das 68.518 cotas, 4.500 serão destinadas à Companhia Estadual de Águas e Esgotos - CEDAE e serão integralizadas com bem imóvel.

<b>Região Geográfica do Empreendimento</b>	O Empreendimento será construído no terreno localizado na Av. Presidente Vargas, na cidade do Rio de Janeiro/RJ. Vide matrícula do terreno no Anexo V, página 119.
<b>Prazo de Duração do Fundo</b>	O Fundo tem prazo de duração indeterminado.
<b>Data de Início da Oferta</b>	A distribuição e a aceitação da Oferta terão início na data de publicação do anúncio de início de distribuição.
<b>Data de Encerramento da Oferta</b>	A Oferta encerrar-se-á 6 meses após a data de publicação do anúncio de início de distribuição.
<b>Negociação no Mercado Secundário</b>	As cotas do Fundo poderão ser negociadas pelos cotistas, exclusivamente, no Mercado de Balcão Organizado administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
<b>Publicações e Divulgação de Informações da Oferta</b>	<i>Site</i> da Administradora: <a href="http://www.caixa.gov.br">www.caixa.gov.br</a> e jornal “Valor Econômico” ou “DCI - Comércio, Indústria & Serviços”.
<b>Distribuição Parcial</b>	Não haverá distribuição parcial das cotas. Se não for atingido o valor de boletins de subscrição equivalentes a R\$ 68.518.000,00 no prazo de 6 (seis) meses contado da publicação do anúncio de início da distribuição, esta oferta será cancelada e os boletins subscritos perderão sua eficácia, ficando o subscritor desobrigado em integralizar as cotas subscritas.
<b>Custodiante Qualificado e Controlador de Ativos e Passivos</b>	Banco do Brasil S.A.

## 1.2 – Informações Relativas ao Fundo

O Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA CEDAE (o “Fundo”) tem por objeto a captação de recursos junto a investidores para viabilizar a construção do imóvel descrito no Anexo I do Regulamento (o “Empreendimento”), bem como suas instalações e pertences, sendo entregue pronto para uso. O Empreendimento será construído segundo o projeto executivo, projeto arquitetônico, quadros de área e memoriais descritivos constantes no Anexo VIII, página 253.

O Empreendimento, feito sob medida na modalidade *turn-key*<sup>1</sup>, posteriormente será locado à Companhia Estadual de Águas e Esgotos – CEDAE para o exercício de suas atividades administrativas, nos termos do Contrato de Locação (Anexo VII, página 177).

O Empreendimento será construído no terreno localizado na Av. Presidente Vargas, na cidade do Rio de Janeiro/RJ.

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem prazo de duração indeterminado, de modo que suas cotas não podem ser resgatadas, salvo em virtude de sua liquidação.

O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

O investidor interessado, antes de adquirir as cotas do Fundo, deve ler cuidadosamente a seção 5.6 – Política de Investimento (página 40).

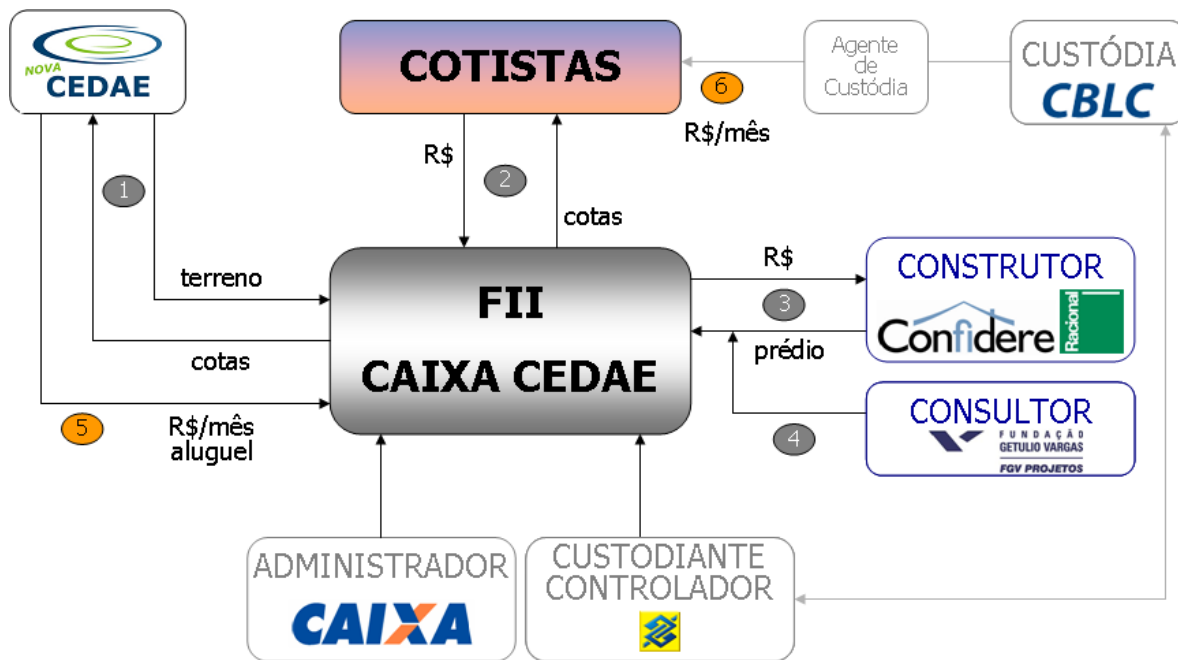
A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, está submetida a diversos riscos, dentre os quais, exemplificativamente, os analisados na seção 4 - Fatores de Risco (página 26), que deve ser lido cuidadosamente pelo investidor interessado em aplicar seus recursos no Fundo.

As aplicações no Fundo não contam com garantia da Administradora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

---

<sup>1</sup> *Turn key* é um tipo de operação no qual a empresa contratada fica obrigada a entregar a obra em condições de pleno funcionamento. Tanto o preço do serviço quanto o prazo para entrega são definidos no próprio processo.

### 1.3 – Fluxograma da Operação



1. A CEDAE subscreve cotas do Fundo com promessa de integralização em terreno de sua propriedade.

2. As cotas são distribuídas publicamente nas agências da Caixa Econômica Federal. Os investidores subscrevem cotas do Fundo com promessa de integralização em moeda corrente.

3 e 4. Com os recursos obtidos pela integralização das cotas em moeda corrente e em terreno, será construído um edifício totalmente equipado pelo Consórcio Confidere-Racional contratado pelo Fundo. O empreendimento deverá seguir as especificações elaboradas pela FGV, consultora especializada contratada pelo Fundo.

5 e 6. Conforme o Contrato de Locação, a CEDAE pagará aluguel mensalmente ao Fundo após a entrega do empreendimento, que, após as devidas deduções, será distribuído aos investidores. Até o 420º dia contado do início das obras, a título de Receita Mínima, a CEDAE assegurará ao Fundo uma renda mensal líquida equivalente a 1% ao mês.

## **1.4 – Público Alvo da Oferta**

Poderão adquirir cotas do Fundo pessoas físicas e jurídicas, correntistas da Caixa Econômica Federal, **titulares de conta corrente operação 001 ou 003 (e suas correspondentes contas investimento operações 032 ou 034) ou 006<sup>2</sup>**, com objetivo de investimento de longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitam os riscos inerentes a tal investimento, remunerados a partir da locação do imóvel descrito no Anexo I do Regulamento do Fundo. O Empreendimento será construído segundo o projeto executivo, projeto arquitetônico, quadros de área e memoriais descritivos constantes no Anexo VIII, página 253.

## **1.5 – Remuneração da Cotas**

A partir da obtenção de autorização de funcionamento junto à CVM e, desde que integralizadas todas as cotas subscritas em moeda corrente nacional, os titulares das cotas farão jus ao recebimento, até o dia 15 de cada mês, de pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) do total das receitas do Fundo, deduzidas todas as despesas, auferidos no mês imediatamente anterior e apurados segundo o regime de caixa.

Os rendimentos serão devidos aos titulares das cotas que estiverem registrados no sistema de escrituração, no último dia útil do mês de competência do pagamento. Os rendimentos serão creditados em conformidade com os procedimentos da Central Depositária da BM&FBOVESPA (CBLC).

## **1.6 – Procedimento para Aquisição de Cotas**

Os investidores interessados em adquirir cotas do Fundo devem se dirigir à qualquer agência da Caixa Econômica Federal e seguir os procedimentos descritos no item 3.7 - Distribuição, Subscrição e Integralização das Cotas, página 19.

## **1.7 – Disponibilização do Prospecto**

Este Prospecto está disponível para os investidores nas agências da CAIXA, bem como pode ser consultado pela *internet* nos sites (i) da Administradora/Distribuidora ([www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)), opção *Downloads*, item *Aplicação Financeira* ou pelo link [http://downloads.caixa.gov.br/\\_arquivos/aplicacao\\_financeira/fi\\_imobiliario\\_cedae/PR\\_CEDAE.pdf](http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/aplicacao_financeira/fi_imobiliario_cedae/PR_CEDAE.pdf); (ii) da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) ou da (iii) BMF&BOVESPA ([www.bovespa.com.br](http://www.bovespa.com.br)), no item *Notícias*, clicar na opção *mais notícias*, e no canto inferior direito, clicar no item *Prospectos - Distribuições Públicas*.

---

<sup>2</sup> As contas corrente operações 001, 003 e 006 referem-se, na Caixa Econômica Federal, respectivamente a Pessoas Físicas, Pessoas Jurídicas e Entidades Públicas.



## 2. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DISTRIBUIDORA, CUSTODIANTE, AUDITOR E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA

### 2.1 – Dados Cadastrais dos Envolvidos na Oferta

---

<b>Distribuidora</b>	Caixa Econômica Federal SBS Quadra 04, Lotes 3/4 70092-900 – Brasília – DF
----------------------	--

---

<b>Administradora e Coordenadora</b>	Caixa Econômica Federal Av. Paulista, 2300 – 11º andar 01310-300 - São Paulo – SP Telefone: (11) 3555-6350 Fax: (11) 3555-6378 e-mail: <a href="mailto:gefes@caixa.gov.br">gefes@caixa.gov.br</a>
--------------------------------------	--

---

<b>Custodiante Qualificado e Controlador de Ativos e Passivos</b>	Banco do Brasil S.A. Rua Lúcio Gama, 105, sala 3801, Centro 20031-080 - Rio de Janeiro – RJ Telefone: (21) 3808-3568 / 3506 Fax: (21) 3808-3466 e-mail: <a href="mailto:custodia.dimec@bb.com.br">custodia.dimec@bb.com.br</a>
---	---

---

<b>Auditor Independente</b>	PricewaterhouseCoopers Av. Francisco Matarazzo, 1400 05001-903 - São Paulo - SP Telefone: (11) 3674-2000 Fax: (11) 3674-2077 <a href="http://www.pwc.com.br">www.pwc.com.br</a>
-----------------------------	--

---

---

**Mercado de Negociação  
Secundário**

BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e  
Futuros  
Rua XV de Novembro, 275  
01013-001 – São Paulo – SP  
Telefone: (11) 3233-2000  
Fax: (11) 3242-3550  
[www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br)

---

**Entidade  
Reguladora**

Comissão de Valores Mobiliários

Rua Sete de Setembro, nº 111  
20050-901 – Rio de Janeiro – RJ  
Telefone e Fax: (21) 3233-8686

Rua Cincinato Braga, 340 – 2º, 3º e 4º andares  
01333-010 – São Paulo - SP  
[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

---

## 2.2 – Declarações da Instituição Administradora e Distribuidora



CAIXA  
ECONÔMICA  
FEDERAL

### DECLARAÇÃO

**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo Estatuto aprovado pelo Decreto nº 6.473, de 05 de junho de 2008, e alterações posteriores, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e administrar carteiras de valores mobiliários, com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, situada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista n.º 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, instituição administradora do Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA CEDAE (“Fundo”), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, vem, em seu próprio nome e em nome do Fundo, declarar que: (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição de cotas do Fundo e atesta a veracidade das informações contidas no Prospecto; (ii) o Prospecto (a) contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da oferta e dos valores mobiliários ofertados, bem como do Fundo, suas atividades, situação econômico e financeiro, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e (b) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 14 de setembro de 2009.



Bolivar Tarragó Moura Neto

Vice-Presidente de Gestão de Ativos de Terceiros

**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA CEDAE



**DECLARAÇÃO**

**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo Estatuto aprovado pelo Decreto n.º 6.473, de 05 de junho de 2008, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.360.305/0001-04, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no SBS, Quadra 4, Lote 3/4, por sua Vice-Presidência de Atendimento e Distribuição - VIGAT, sita no mesmo endereço, e em relação ao **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CEDAE - FII CAIXA CEDAE**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado de acordo com o disposto na Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, ofertante de cotas objeto de distribuição pública ora registrada na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, exclusivamente para fins do processo de registro da Oferta na CVM, declara, nos termos do art. 56 da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, (i) que as informações prestadas pelo ofertante são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta; (ii) que as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que venham a integrar o Prospecto, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta; (iii) o Prospecto (a) contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da oferta e dos valores mobiliários ofertados, bem como do Fundo, suas atividades, situação econômico e financeiro, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e (b) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Brasília, 21 de setembro de 2009.



Carlos Augusto Borges

Vice-Presidente de Atendimento e Distribuição

**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

### **3. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA**

#### **3.1 – Descrição da Oferta**

A Distribuidora ofertará publicamente em mercado de balcão não organizado (agências da CAIXA), sob o regime de melhores esforços, 68.518 cotas do Fundo, em série única, no valor total de R\$ 68.518.000,00, a serem integralizadas em moeda corrente nacional e em bem imóvel.

O valor mínimo para aquisição de cotas por investidor é de R\$ 10.000,00, correspondente a 10 cotas.

Não há valor máximo para aquisição de cotas do Fundo.

As cotas serão ofertadas nas agências da Caixa Econômica Federal localizadas em todo o território nacional, sob o regime de melhores esforços.

O investidor interessado em adquirir cotas do Fundo deve assinar o Boletim de subscrição com compromisso de integralização de cotas (Anexo II, página 103), Termo de adesão ao Fundo (Anexo III, página 109) e Contrato de prestação de serviços de agente de custódia (Anexo IV, página 113).

As integralizações em moeda corrente nacional serão realizadas mediante débito incondicionado na conta investimento/corrente de titularidade do investidor na Caixa Econômica Federal, a qualquer momento, em uma única vez, no prazo de no máximo de 6 (seis) meses, contado da publicação do anúncio de início da distribuição.

A integralização em imóvel será realizada exclusivamente pela Companhia Estadual de Águas e Esgotos - CEDAE, e será procedida mediante a lavratura do competente instrumento de transferência de bens e do Boletim de subscrição de cotas com bem imóvel.

O valor do imóvel, conforme laudo de avaliação elaborado pela Enprav Engenharia Projetos e Avaliações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.310.481/0001-20, em 12 de junho de 2009, é de R\$ 4.500.000,00 (Anexo VI, página 123).

Não haverá recebimento de reservas antecipadas, devendo ser assegurado tratamento justo e equitativo para todos os destinatários e aceitantes da presente oferta.

Tendo em vista a impossibilidade de serem efetuadas reservas antecipadas de cotas, será observada a ordem cronológica no atendimento aos interessados.

Não serão constituídos fundos nem celebrados contratos de estabilização de preços e/ou de garantia de liquidez para as cotas do Fundo.

### 3.2 – Cronograma Indicativo da Oferta

A divulgação da Oferta ocorrerá por meio da publicação de anúncio de início de distribuição no jornal “Valor Econômico” ou “DCI - Comércio, Indústria & Serviços”, nos termos do art. 52 da Instrução CVM nº 400/03, bem como no *site* da Administradora.

Encontra-se abaixo cronograma indicativo das etapas da distribuição com seus principais eventos:

<b>Evento</b>	<b>Data *</b>
Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	30/07/2009
Obtenção de registro da Oferta junto à CVM	04/12/2009
Disponibilização do Prospecto Definitivo	04/12/2009
Publicação do Anúncio de Início da Distribuição	07/12/2009
Início da distribuição e da aceitação da Oferta	07/12/2009
Data máxima para subscrição de cotas	07/06/2010
Data máxima para publicação do anúncio de encerramento da distribuição	07/06/2010
Obtenção de registro de funcionamento do Fundo junto à CVM	07/06/2010
Data máxima para Integralização das cotas	07/06/2010

*\* Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações.*

### 3.3 – Início e Encerramento da Distribuição

A colocação e subscrição das cotas somente terá início após: (i) a obtenção do registro da distribuição de cotas junto à CVM; (ii) disponibilização do Prospecto definitivo; e (iii) a publicação do anúncio de início da distribuição das cotas.

A colocação das cotas deverá ser efetuada no prazo máximo de 6 meses a contar da data de publicação do anúncio de início da distribuição.

A CVM, em virtude de solicitação fundamentada pela Administradora e a seu exclusivo critério, poderá prorrogar o prazo da distribuição por mais 6 meses, hipótese na qual será estendido o prazo máximo para colocação das cotas.

Após a subscrição da totalidade das cotas, a distribuição será encerrada e a Administradora deverá publicar o anúncio de encerramento da distribuição.

Se, no prazo de distribuição definido acima, não ocorrer a subscrição da totalidade das cotas emitidas, o Fundo não entrará em funcionamento e os Boletins de Subscrição e os Termos de Adesão até então firmados serão cancelados pela Administradora.

### **3.4 – Divulgação de Anúncios Relacionados à Distribuição**

Todos os anúncios, avisos, atos e decisões decorrentes desta Distribuição que, de qualquer forma, envolvam os interesses dos investidores, serão publicados no jornal “Valor Econômico” ou “DCI - Comércio, Indústria & Serviços”.

Tais documentos também serão disponibilizados no *site* da Administradora ([www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)).

### **3.5 – Manifestação de Aceitação ou de Revogação da Aceitação**

A aceitação dos investidores dar-se-á mediante assinatura do “Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização de cotas” e do “Termo de Adesão”. A revogação da aceitação pelo investidor, por sua vez, somente poderá ocorrer nas hipóteses expressamente previstas na Instrução CVM nº 400/03, e deverá se dar mediante carta protocolada na sede da Distribuidora até o quinto dia útil posterior à publicação do aviso ou após ser informado sobre a modificação ou suspensão da oferta.

### **3.6 – Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta**

A presente oferta poderá ter seus termos modificados, nos termos previstos pela Instrução CVM nº 400/03. Tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento da Administradora, prorrogar o prazo da oferta por até 90 dias.

Qualquer modificação da presente oferta deverá ser divulgada imediatamente mediante publicação de aviso ao menos na forma prevista no item 3.4 - Divulgação de Anúncios Relacionados à Distribuição, página 18. Adicionalmente, a Distribuidora deverá se acautelar e se

certificar, no momento do recebimento das aceitações da oferta, de que o manifestante está ciente de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Os investidores que já tiverem aderido à oferta deverão ser diretamente comunicados pela Distribuidora a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

A presente Oferta poderá ser suspensa ou cancelada pela CVM, a qualquer tempo, caso esteja se processando em condições diversas das constantes na legislação aplicável ou no registro concedido pela CVM ou caso seja considerada ilegal ou fraudulenta, ainda que obtido o respectivo registro. A oferta poderá, ainda, ser cancelada em caso de rescisão do “Acordo Operacional para Distribuição de Cotas”, ou caso não seja distribuída a totalidade das cotas ofertadas, no período de distribuição.

A Distribuidora deverá dar conhecimento da suspensão ou do cancelamento aos investidores que já tenham aceitado a oferta mediante publicação de aviso na forma prevista acima, facultando-lhes, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar sua aceitação no prazo previsto no item 3.5 - Manifestação de Aceitação ou de Revogação da Aceitação, página 18.

### **3.7 – Distribuição, Subscrição e Integralização das Cotas**

#### Distribuição e Subscrição

Os investidores interessados em adquirir cotas do Fundo devem dirigir-se a qualquer agência da CAIXA e indicar a quantidade de cotas que pretendem adquirir.

Os investidores deverão necessariamente ser detentores de conta corrente e investimento na CAIXA, na qual serão debitados os valores necessários à integralização das cotas.

Os investidores que não são correntistas da CAIXA deverão comparecer a uma de suas agências para orientação quanto à documentação necessária e procedimentos para abertura de conta corrente e investimento.



O custo de manutenção de conta corrente na CAIXA encontra-se disponível em qualquer agência. Tal valor pode ser alterado pela CAIXA, sem aviso prévio, a qualquer momento.

Aos investidores será necessário a abertura de conta de custódia especificamente para as cotas do Fundo, nos termos do Contrato de Prestação de Serviços de Agente de Custódia (Anexo IV, página 113).

Após a leitura cuidadosa deste Prospecto e concordância com seus termos e condições, no ato de subscrição das cotas o investidor deverá assinar (i) 3 vias do “Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização de cotas”, sendo 2 mantidas com o gerente da agência; (ii) 3 vias do “Termo de Adesão ao Fundo”, sendo 2 mantidas com o gerente da agência; e (iii) 2 vias do “Contrato de Prestação de Serviços de Agente de Custódia”, sendo 1 mantida com o gerente da agência.

Ao receber cópia deste Prospecto e do Regulamento do Fundo, o investidor declarará, por meio da assinatura do Termo de Adesão, estar ciente (a) dos riscos envolvidos e da política de investimento do Fundo; (b) da possibilidade de perdas decorrentes da locação do Imóvel e da composição da carteira do Fundo; (c) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos neste Prospecto, e (d) ter recebido exemplar deste Prospecto.

#### Integralização de cotas

Em até 6 meses contado da publicação do anúncio de início da distribuição, o subscritor deve se comprometer a integralizar em moeda corrente nacional, a qualquer momento, em uma única vez, as cotas do Fundo subscritas mediante débito incondicionado em sua conta corrente/investimento.

As cotas subscritas pela CEDAE, que serão objeto de integralização em bem imóvel, serão firmadas com o “Boletim de Subscrição de cotas com bem imóvel” e com o “Instrumento Particular de Promessa de Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário com Bem Imóvel em Carater Fiduciário e Outras Avenças”, celebrado entre a CEDAE e a Administradora.

### **3.8 – Distribuição a Investidor Específico**

Conforme informado acima, a Companhia Estadual de Águas e Esgotos – CEDAE, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.352.394/0001-04, subscreverá 4.500 cotas do Fundo mediante a integralização em bem imóvel, em específico o terreno onde será construído o Empreendimento.

O terreno, caracterizado no Anexo V, foi avaliado em R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais) pela Enprav Engenharia Projetos e Avaliações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.310.481/0001-20, em 12 de junho de 2009, conforme laudo de avaliação constante no Anexo VI, página 123.

A subscrição dessas cotas não impossibilita a CEDAE em subscrever cotas adicionais.

### **3.9 – Cancelamento por Não Subscrição**

Se não for atingido o valor de boletins de subscrição equivalentes a R\$ 68.518.000,00 no prazo de 6 (seis) meses contado da publicação do anúncio de início da distribuição, ou de eventual prorrogação de prazo a ser concedido pela CVM, esta oferta será cancelada e os boletins subscritos perderão sua eficácia, ficando o subscritor desobrigado em integralizar as cotas subscritas, promovendo-se o encerramento do Fundo, sem qualquer ônus e responsabilidades ao investidor, à Distribuidora e à Administradora.

### **3.10 – Inadequação do Investimento**

O investimento nas cotas do Fundo representa um investimento de risco, posto que é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendem adquirir as cotas estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, dentre outros aqueles relacionados com a volatilidade do mercado de capitais, a liquidez das cotas e a oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento.

O investimento nas cotas do Fundo NÃO é adequado a investidores que (i) necessitem de liquidez, tendo em vista a possibilidade de serem pequenas ou inexistentes as negociações das cotas no mercado secundário; e/ou (ii) NÃO estejam dispostos a correr os riscos relacionados ao investimento neste Fundo ou em fundos de investimento imobiliários em geral.

Os investidores devem analisar cuidadosamente a seção 4 - Fatores de Risco (página 26) antes de tomar decisão de investimento.

### **3.11 – Negociação das Cotas**

Após a obtenção de autorização de funcionamento do Fundo junto à CVM, e desde que totalmente integralizadas, as cotas poderão ser negociadas pelos cotistas exclusivamente no Mercado de Balcão Organizado administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

Para este fim, as cotas permanecerão sob custódia junto à Central Depositária da BM&FBOVESPA (CBLC), por meio de agente de custódia devidamente credenciado.

Inicialmente os serviços de agente de custódia serão prestados pela CAIXA, cabendo ao cotista substituí-la posteriormente.

Aos investidores será necessário a abertura de conta de custódia especificamente para as cotas do Fundo, conforme o Contrato de Prestação de Serviços de Agente de Custódia (Anexo IV).

A custódia exclusiva de cotas mantida pela CAIXA junto à Central Depositária da BM&FBOVESPA (CBLC) permitirá somente o depósito das cotas do Fundo, não sendo admitido outro valor mobiliário em tais contas.

Todos os procedimentos referentes ao serviço de custódia das cotas prestados pela Central Depositária da BM&FBOVESPA (CBLC) estão descritos nos Regulamentos e Procedimentos Operacionais da Central Depositária da BM&FBOVESPA (CBLC), disponíveis no *site* [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br).

#### Custo do agente de custódia CAIXA

Como remuneração pelos serviços prestados pelo Agente de Custódia CAIXA, o investidor pagará mensalmente, mediante débito em conta em caráter incondicional, a taxa de

Custódia CBLC, conforme a tabela de tarifas da CAIXA que pode ser verificado em qualquer agência da CAIXA ou pelo site [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br), opção *Download*, item *Tabela de Tarifas*.

Tal serviço possui os seguintes valores:

	Faixa de Valor	Taxa ao Ano + Fixo
Taxa de "Custódia CBLC" - Mensal (calculada e cobrada com base no valor da carteira do investidor no último dia de cada mês. É aplicado um percentual ( <i>pro rata</i> mês) sobre o valor da carteira do investidor, conforme faixas definidas na tabela ao lado.	de R\$ 0 a R\$ 300.000,00	R\$ 6,90
	de R\$ 300.000,01 a R\$ 1.000.000,00	0,0268% + R\$ 6,90
	de R\$ 1.000.000,01 a R\$ 10.000.000,00	0,0154% + R\$ 6,90
	de R\$ 10.000.000,01 a R\$ 100.000.000,00	0,0087% + R\$ 6,90
	de R\$ 100.000.000,01 a R\$ 1.000.000.000,00	0,0060% + R\$ 6,90
	de R\$ 1.000.000.000,01 a R\$ 10.000.000.000,00	0,0044% + R\$ 6,90
	acima de R\$ 10.000.000.000,01	0,0030% + R\$ 6,90

### 3.12 – Demonstrativo do Custo da Distribuição

Segue abaixo tabela com o custo máximo da distribuição das cotas:

Custos	Montante (em R\$)	Percentual em relação ao valor total da emissão
Comissão da Distribuidora	1.870.000,00	2,77%
Consultoria especializada	710.000,00	1,04%
Laudo de avaliação terreno	4.000,00	0,01%
ITBI <sup>1</sup>	90.000,00	0,13%
Taxa de registro CVM	82.870,00	0,12%
Taxa de registro BM&FBOVESPA	7.700,00	0,01%
Taxa serviços BM&FBOVESPA	30.000,00	0,04%
Publicações legais	40.000,00	0,06%
Impressão de prospectos	20.000,00	0,03%
Outros <sup>2</sup>	30.000,00	0,04%
<b>Total</b>	<b>2.884.570,00</b>	<b>4,21%</b>

(1) Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis, corresponde a 2% do valor de mercado do imóvel ou do valor declarado, conforme o caso.

(2) Estão incluídos neste item registros cartorários, locomoção de pessoas, dentre outros.

### Custo Unitário de Distribuição

A tabela a seguir apresenta o custo unitário de distribuição das cotas:

<b>Custo unitário de distribuição das cotas</b>	
Custo total de distribuição	R\$ 2.884.570,00
Quantidade de cotas	68.518
Custo de distribuição por cota	R\$ 42,10
Valor unitário da cota	R\$ 1.000,00
Custo percentual unitário	4,21%

### **3.13 – Destinação de Recursos**

O valor correspondente a R\$ 59.933.463,18 será utilizado pelo Fundo para pagamento ao Consórcio Confidere-Racional, formado pelas empresas Confidere Imobiliária, Incorporadora e Administradora de Imóveis Cidade Nova Ltda. e Racional Engenharia Ltda., nos termos e condições do “Contrato de Construção”.

O valor de R\$ 1.200.000,00 poderá ser utilizado pelo Fundo para suportar eventual reajuste do valor da construção do empreendimento, nos termos do “Contrato de Construção”.

Conforme o quadro no item 3.12 (página 23), o valor correspondente a:

- R\$ 1.870.000,00 será utilizado pelo Fundo para pagamento à CAIXA, na qualidade de Distribuidora das cotas do Fundo, nos termos e condições do “Acordo Operacional para Distribuição de Cotas”, cuja cópia encontra-se disponível para consulta na sede da Administradora;

- R\$ 710.000,00 será utilizado pelo Fundo para pagamento à Fundação Getúlio Vargas, na qualidade de Consultora Especializada, nos termos e condições dos Contratos de Prestação de Serviços de Consultoria, cujas cópias encontram-se disponíveis para consulta na sede da Administradora;

- R\$ 4.000,00 será utilizado pelo Fundo para pagamento à Enprav Engenharia Projetos e Avaliações Ltda., empresa que elaborou o laudo de avaliação do terreno;

- R\$ 30.000,00 será utilizado pelo Fundo para pagamento à BM&FBOVESPA pelos serviços de controle, liquidação e entrega das cotas ao cotista no ambiente da bolsa;

- R\$ 90.570,00 será utilizado para restituição à Caixa Econômica Federal dos custos das Taxas da CVM e da BM&FBOVESPA;

- R\$ 180.000,00 será utilizado para restituição à CAIXA ou pago diretamente pelo Fundo, caso este já esteja em funcionamento na data de pagamento das despesas abaixo:

<b>Custos em R\$</b>	
ITBI	90.000,00
Publicações legais	40.000,00
Impressão de prospectos	20.000,00
Outros	30.000,00
<b>Total</b>	<b>180.000,00</b>

Após o pagamento de todas as despesas de constituição descritas neste item, eventual sobra de recursos será utilizada pela Administradora para pagamento de despesas não previstas ou extraordinárias no decorrer das atividades do Fundo.

### **3.14 – Estudo de Viabilidade Econômico e Financeiro**

O estudo de viabilidade econômico e financeiro do Fundo encontra-se no Anexo IX, página 305.

## 4. FATORES DE RISCO

**Antes de tomar qualquer tipo de decisão com relação ao investimento no Fundo, o investidor deve estar ciente dos riscos inerentes a investimentos em fundos de investimento, especialmente em fundos de investimento imobiliário, incluindo os mencionados nesta seção. Por esta razão, o investidor deve considerar e analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Prospecto e, em particular, nesta seção. Caso qualquer dos riscos ou incertezas aqui descritos efetivamente ocorra, o valor da cota poderá ser afetado de forma substancialmente diversa e o investidor poderá perder uma parcela ou a totalidade do valor investido.**

### 4.1 – Riscos de Mercado e Macroeconômicos

**Risco de mercado e fatores macroeconômicos.** A ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão causar oscilações nos valores dos ativos que compõem a carteira do Fundo e resultar em perda, pelos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Custodiante Qualificado, ou quaisquer de suas partes relacionadas, qualquer multa ou penalidade, de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante do risco aqui descrito.

**Efeitos das políticas governamentais.** Dentro de sua política de investimentos e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeito à influência das políticas governamentais, na medida em que estas, ao se utilizarem de instrumentos como alterações nas taxas de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, criação e/ou aumento de alíquotas de tributos, etc., acabam impactando a economia doméstica, e conjuntamente o mercado de capitais e o mercado imobiliário. Além disso, num momento em que o inter-relacionamento entre as economias mundiais é muito intenso, e onde a necessidade de capital externo - sobretudo para as nações em desenvolvimento - é significativa, a credibilidade dos governos e da implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar os resultados do Fundo.

**Influência do Governo Federal sobre a economia brasileira.** O Governo Federal tem administrado as políticas monetária, fiscal e tributária, dentre outras medidas, buscando direcionar o curso da economia brasileira. Medidas do Governo Federal para implementar suas políticas macroeconômicas envolvendo dentre outros, controles cambiais, de preços de tarifas administradas, de salário e da taxa de juros básica, podem afetar o desempenho do Fundo.

**Efeitos da política econômica do Governo Federal.** O Fundo e seus ativos estão sujeitos aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. O Governo Federal intervém frequentemente na política monetária, fiscal e cambial, e, conseqüentemente, também na economia do País. As medidas que podem vir a ser adotadas pelo Governo Federal para estabilizar a economia e controlar a inflação compreendem controle de salários e preços, desvalorização cambial, controle de capitais e limitações no comércio exterior, alterações nas taxas de juros, entre outras. Tais medidas, bem como a especulação sobre eventuais atos futuros do governo podem gerar incertezas sobre a economia brasileira e uma maior volatilidade no mercado de capitais nacional, podendo afetar adversamente o interesse de investidores na aquisição de cotas.

**Impacto da variação do IGP-M no valor do aluguel.** A variação desse índice de inflação afeta a remuneração dos investidores do Fundo, tendo em vista que a referida remuneração tem como fonte principal o aluguel do Empreendimento devido pela CEDAE ao Fundo, atualizado anualmente pelo IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas. Uma vez que a atualização do valor do aluguel ocorre períodos de 12 meses, o valor do aluguel não será atualizado tempestivamente, de forma a refletir adequadamente o índice de inflação.

**Impacto da variação do INCC no valor do Contrato de Construção.** A variação desse índice afeta a remuneração dos investidores do Fundo, tendo em vista que parte do valor do Contrato de Construção é atualizado pelo Índice Nacional da Construção Civil – INCC, tendo como base o mês de junho/09. Durante o prazo da obra, de 390 dias após seu efetivo início, o valor de R\$ 48.439.883,18, correspondente aos serviços e materiais de construção civil, sofrerá reajuste anual ou sempre que tal variação superar o percentual de 5%. Para fazer frente à eventual reajuste, foi captado adicionalmente nesta oferta pública R\$ 1.200.000,00 (vide item 3.13 – Destinação de Recursos, página 24) que, se não for suficiente gerará uma despesa adicional ao Fundo e, conseqüentemente, impactará na remuneração do cotista.



## 4.2 – Riscos de Liquidez

**Impossibilidade de resgate das cotas do Fundo.** As cotas do Fundo não poderão ser resgatadas. No caso para eventual necessidade de liquidez pelo cotista, a alienação das cotas do Fundo dependerá da precificação e condição do mercado secundário.

**Fundo fechado e mercado secundário.** O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, de modo que suas cotas não são resgatadas, salvo em virtude de sua liquidação. Assim, o cotista não terá liquidez em seu investimento no Fundo, exceto (i) por ocasião do pagamento de rendimento mensal, ou (ii) por meio da alienação de suas cotas no mercado secundário. Sujeito à variação do valor e liquidez da cota no mercado secundário, o cotista pode ter dificuldade na venda de suas cotas e também vender por preço menor que de aquisição, causando perda de patrimônio ao investidor. Não há qualquer garantia da Administradora em relação à possibilidade de venda das cotas no mercado secundário, preço obtido pelas cotas, ou mesmo garantia de saída ao investidor. Esta última hipótese pode trazer ao investidor perda de patrimônio.

## 4.3 – Riscos de Crédito

**Inexistência de garantia das aplicações do Fundo.** As aplicações no Fundo não contam com garantia da Administradora, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro, ou do FGC. Igualmente, nem o Fundo nem a Administradora prometem ou asseguram aos cotistas qualquer rentabilidade ou remuneração decorrentes da aplicação em cotas. Desse modo, todos os eventuais rendimentos, bem como o pagamento do principal, provirão exclusivamente da carteira de ativos do Fundo, a qual está sujeita a riscos diversos, e cujo desempenho é incerto.

**Inadimplência dos emissores dos ativos.** A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada no Empreendimento deve ser aplicada em quaisquer dos títulos e ativos especificados no item 5.6 - Política de Investimento, página 40. Tais títulos e ativos podem vir a não ser honrados pelos respectivos emissores, de modo que o Fundo teria que suportar tais prejuízos, o que afetaria negativamente a rentabilidade das cotas.

**Exposição do Fundo a riscos de crédito.** Os cotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores que lhes forem pagos pela CEDAE a título de locação do Empreendimento, deduzidas as despesas e acrescidos os rendimentos das disponibilidades financeiras. Assim, por todo o tempo em que o Empreendimento estiver locado à CEDAE, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito da CEDAE. Na eventualidade de não renovação do contratos de locação ou mesmo de sua rescisão por qualquer motivo, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente por locação do Empreendimento, não sendo a Administradora responsável por quaisquer variações nos resultados do Fundo em decorrência de flutuações nessa demanda. Ademais, no caso de posterior locação do imóvel a terceiros, o Fundo deverá suportar os riscos de crédito de tais terceiros.

#### 4.4 – Riscos Tributários

**Aplicação dos recursos em empreendimento imobiliário.** Não há limitação à aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, ficando desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Nessa hipótese, o Fundo passaria a sofrer a incidência de IR, PIS, COFINS e CSLL nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas.

**Condições para isenção de imposto de renda para pessoas físicas.** De acordo a Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, são isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo nas seguintes condições: i) as cotas do Fundo tem que ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; ii) o Fundo deve possuir, no mínimo, 50 cotistas; e iii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os fundos imobiliários, existe o risco de que possam ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Como não há limitação à aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, a pessoa física poderá não ter esse benefício fiscal.

**Novos tributos e outros.** Criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes sujeitam os fundos de investimento imobiliários ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

#### 4.5 – Riscos da Carteira do Fundo

**Limitação da receita do Fundo.** A principal fonte de receita do Fundo é o recebimento dos valores da Receita Mínima e do aluguel devidos pela CEDAE. No caso de não recebimento desses recursos na data correta ou no caso de inadimplemento, e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial, o Fundo não distribuirá rendimento aos cotistas no período e, o cotista pode ser convocado a realizar novos aportes de recursos para que o Fundo honre seus compromissos, se for o caso.

**Risco da concentração do ativo imobiliário.** Tendo em vista que os recursos do Fundo serão alocados no Empreendimento, que posteriormente será locado à CEDAE, o Fundo está sujeito ao risco de concentração de recebimento de receitas oriundas da locação do Empreendimento. Caso a CEDAE deixe de cumprir com as suas obrigações, os resultados do Fundo poderão ser afetados negativamente.

**Risco de concentração dos ativos financeiros.** Nos termos da política de investimentos do Fundo, até 20% da parcela do patrimônio líquido alocada em ativos financeiros poderá ser representada por ativos financeiros de emissão e/ou coobrigação de um mesmo emissor, sujeitando o Fundo a riscos relacionados ao referido emissor e a eventos que o Fundo e o Administrador não controlam.

**Rentabilidade do Empreendimento.** O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração do Empreendimento. Neste caso, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão dos resultados obtidos pelo Fundo derivados da locação do imóvel para a CEDAE, pelo prazo de 10 anos. Caso o Contrato de Locação seja rescindido ou mesmo não renovado, a receita que o Empreendimento gerará ao Fundo dependerá das condições de mercado naquele momento.

**Inexistência de rendimento predeterminado.** O valor unitário das cotas do Fundo será atualizado diariamente de acordo com os critérios definidos no Regulamento. Tal atualização não representa nem deverá ser considerada, sob qualquer hipótese ou circunstância, como uma promessa ou obrigação, legal ou contratual, da Administradora.

**Risco proveniente do uso de derivativos.** O Fundo pode realizar operações com derivativos, com o objetivo de proteger posições detidas à vista, até o limite dessas. A realização de operações pelo Fundo no mercado de derivativos pode ocasionar variações no patrimônio líquido que levem a perdas patrimoniais do Fundo e consequentemente aos seus condôminos.

#### **4.6 – Riscos Associados ao Empreendimento**

**Desvalorização do imóvel.** Como os recursos do Fundo serão aplicados em um único imóvel, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde está localizado o imóvel que integrará o patrimônio do Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução desse potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

**Atraso na entrega do Empreendimento no prazo previsto.** Nos termos e condições do Contrato de Locação, a CEDAE assegurará ao Fundo a receita líquida mensal de 1% durante o prazo de 420 dias após o efetivo início das obras do Empreendimento. Caso o Empreendimento não seja concluído durante este período, o cotista terá seu rendimento prejudicado em virtude da diminuição da receita auferida pelo Fundo, visto que o pagamento de aluguel terá início a partir da Data da Entrega do Empreendimento.

**Não recebimento da receita de locação por atraso na obra.** A partir da Data da Entrega do Empreendimento, a receita proveniente do aluguel pela CEDAE será a principal fonte de receita do Fundo. Não obstante, deve ser considerada a possibilidade da obra não ser concluída no prazo previsto, o que poderia trazer reflexos negativos na rentabilidade do Fundo.

**Vantajosidade do valor de locação/m<sup>2</sup> que será pago pela CEDAE.** Conforme mencionado no Parecer da Procuradoria do Estado, Anexo XII (página 329), o valor de locação/m<sup>2</sup> do Empreendimento, considerando a área privativa de locação (neste caso aproximadamente 15.000 m<sup>2</sup>), é de R\$ 54,80/m<sup>2</sup>. Observa-se que o valor correto é R\$ 57,80/m<sup>2</sup>, pois a divisão do valor do aluguel (R\$ 867.000,00) por 15.000 m<sup>2</sup> é R\$ 57,80/m<sup>2</sup>. Considerando que o valor locatício está diretamente ligado ao nível da edificação (B, A, AAA), o valor de mercado locatício nas áreas do entorno da localização do Empreendimento e no Centro da cidade do Rio de Janeiro, considerando a área privativa de locação é:

Na Cidade Nova:

- Petrobrás Cidade Nova – R\$ 75,00/m<sup>2</sup>
- Sulamérica Torres Norte e Sul – R\$ 65,00/m<sup>2</sup>
- Infoglobo (a ser implantado) – R\$ 66,00/m<sup>2</sup>
- Teleporto (andares esparsos) – R\$ 55,00/m<sup>2</sup>

No Centro:

- Torre Almirante – R\$ 82,00/m<sup>2</sup>
- Ventura – R\$ 99,00/m<sup>2</sup>.

Vale ressaltar que em nenhum dos valores acima está incluído o item PERTENCES, relativo aos mobiliários, equipamentos, carpete, divisória, etc., e que o Empreendimento terá padrão A.

**Não conclusão do Empreendimento.** A implementação e conclusão do Empreendimento dependem exclusivamente da capacidade operacional e financeira do Consórcio Confidere-Racional. Não está previsto a existência de seguro de conclusão de obra para o Empreendimento. No caso de não conclusão da obra por qualquer motivo, existe a possibilidade dos cotistas terem que arcar com custos adicionais em virtude de contratação de empresa especializada para sua conclusão, se assim for decidido. Nos termos e condições do Contrato de Locação, a CEDAE assegurará ao Fundo a receita líquida mensal de 1% durante o prazo de 420 dias após o efetivo início das obras do Empreendimento. Caso o Empreendimento não seja concluído durante este período, o cotista terá seu rendimento prejudicado em virtude da diminuição da receita auferida pelo Fundo, visto que o pagamento de aluguel terá início a partir da Data da Entrega do Empreendimento.

**Inventário do item PERTENCES.** O valor correspondente a R\$ 10.843.000,00, que faz parte do valor global do Contrato de Construção, será utilizado pelo Consórcio Construtor para a aquisição de produtos/equipamentos descritos no Anexo V daquele contrato. Tais pertences fazem parte do Empreendimento e são ativos do Fundo. O controle e o inventário desses pertences serão realizados pela CEDAE, locatária do imóvel. Qualquer erro na execução do inventário dos pertences poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, afetando o valor patrimonial da cota.

**Não outorga da escritura do terreno.** Conforme previsto na promessa de integralização de cotas com o terreno de propriedade da CEDAE, na data da integralização das cotas, a transferência do terreno ao Fundo deverá ser registrada no cartório de registro de imóveis competente. Realizada a outorga da escritura de transferência de titularidade do terreno, o Fundo passará a deter a propriedade terreno. Se, por qualquer motivo, houver algum empecilho à outorga da escritura, tais como a impossibilidade de emissão de certidão negativa de tributos ou mesmo sua negativa infundada de outorga de escritura, o Fundo deverá promover processo de adjudicação compulsória do imóvel através do qual requererá em juízo a transmissão de sua propriedade ao Fundo.

**Aspectos tecnológicos e regulatórios.** O Empreendimento que será construído pelo Fundo pode se tornar obsoleto tecnologicamente, com o decorrer do tempo, pois o avanço das técnicas construtivas é constante. O imóvel também poderá ter sua destinação e uso afetados por eventuais mudanças nas normas regulatórias de uso e ocupação do solo.

**Vacância.** Caso o contrato de locação com a CEDAE não seja renovado ao final do período de 10 anos a partir do início do prazo de locação, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação do imóvel. Logo, não há garantia de locação, sendo que, em caso de vacância, as despesas condominiais, tributos e de manutenção deverão ser suportados pelo Fundo, o que poderá comprometer o fluxo de caixa, diminuindo os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. Qualquer dificuldade na comercialização e exploração econômica do imóvel impactará de forma direta e negativa o desempenho do Fundo, podendo, inclusive, gerar ao cotista obrigação de aportar recursos adicionais para cobrir as despesas do Fundo.

**Desapropriação.** Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do Empreendimento por decisão unilateral do Poder Público a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

**Sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física do Empreendimento, o recurso obtido pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como a indenização a ser paga pela seguradora poderá ser insuficiente para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais da apólice.

#### **4.7 – Principais Riscos Associados à CEDAE**

**Exposição do Fundo ao risco de crédito da CEDAE.** Os cotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pela CEDAE a título de locação do Empreendimento, deduzidas as despesas e acrescidos os rendimentos das disponibilidades financeiras. Assim, por todo o tempo em que o Empreendimento estiver locado à CEDAE, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito da CEDAE.

**Controle da CEDAE pelo Estado do Rio de Janeiro.** O Estado do Rio de Janeiro tem poderes para determinar as políticas operacionais e estratégias, controlar a eleição da maior parte dos membros do conselho de administração e nomear a diretoria da CEDAE. O Governo do Estado do Rio de Janeiro detém o controle acionário da CEDAE, conservando sempre, pelo menos, 51% das ações do capital social com direito a voto, podendo transferir a terceiros, a título oneroso, o excedente. Em julho de 2009 o Estado era titular de 99,99% das ações ordinárias emitidas pela CEDAE. O Estado, por meio do controle que exerce sobre o Conselho de Administração da CEDAE, poderá utilizar no futuro, sua condição de acionista controlador para determinar que a CEDAE se dedique a certas atividades e efetue certos dispêndios destinados, principalmente, a promover seus objetivos políticos, econômicos ou sociais e não necessariamente para aprimorar os negócios e resultados operacionais. Mudanças no governo brasileiro ou na política governamental podem acarretar mudanças na Diretoria da CEDAE, o que podem, por sua vez, causar efeito material adverso sobre a estratégia de negócios, resultado operacional, condição financeira ou perspectivas da CEDAE.

**A CEDAE pode não conseguir renovar seus contratos de concessão vigentes ou vencidos com os demais municípios, ou não renová-los nos mesmos termos e condições atuais.** A CEDAE possui contratos de concessão vencidos e vincendos relativos aos municípios nos quais presta serviços. Caso alguns municípios continuem a contratar a prestação de serviço de abastecimento de água e esgoto a CEDAE não pode garantir ao investidor que obterá nos novos contratos as mesmas condições sob as quais atualmente presta serviços nesses municípios. Na hipótese de certos municípios não contratarem, ou contratarem em condições de remuneração diferentes das atuais, os seus serviços de abastecimento de água e esgoto, a CEDAE poderá ser adversamente afetada.

**Alterações em políticas fiscais brasileiras poderão causar um efeito adverso relevante na CEDAE.** O Governo brasileiro poderá implementar, no futuro, mudanças em suas políticas fiscais que poderão afetar os resultados da CEDAE. Essas mudanças incluem alterações nas alíquotas de tributos e, ocasionalmente, o recolhimento de contribuições temporárias relacionadas a propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento de tributos e, nesse caso, a CEDAE poderá não conseguir repassar integralmente esse aumento aos seus consumidores, de modo que seus resultados e condições financeiras poderão ser negativamente afetados.

**Fatores Macroeconômicos.** Como o Fundo aplicará seus recursos preponderantemente no Empreendimento que será locado à CEDAE, dependerá da solvência desta para distribuição de rendimentos aos cotistas. A solvência da CEDAE pode ser afetada por fatores macroeconômicos relacionados à economia brasileira, tais como elevação das taxas de juros, aumento da inflação, baixos índices de crescimento econômico, perda do poder aquisitivo, etc. Assim, na hipótese de ocorrência de um ou mais desses eventos os resultados da CEDAE poderão ser afetados e, caso ocorra inadimplência do aluguel, afetar negativamente os resultados do Fundo.

#### **4.8 – Outros Riscos**

**Múltiplas funções da Caixa Econômica Federal.** A Caixa Econômica Federal exerce a função de administradora do Fundo, coordenadora desta oferta pública de cotas e também elaborou o estudo de viabilidade do Fundo. Mesmo sendo vice-presidências distintas, no qual os processos de administração e coordenação são segregados, as atividades são exercidas pela instituição Caixa Econômica Federal, o que pode gerar conflito de interesse. Em relação ao estudo de viabilidade do Fundo, que, mesmo sendo elaborado com imparcialidade por uma gerência da Administradora, pode ser gerado conflito de interesse. Em todos os casos, o investidor deve considerar e analisar o exercício de tais funções pela Caixa Econômica Federal antes de investir seus recursos no Fundo.

**Opção de compra do imóvel pela CEDAE.** Conforme cláusula contida no “Instrumento particular de promessa de integralização de cotas de fundo de investimento imobiliário e com bem imóvel em caráter fiduciário e outras avenças” e no “Contrato de Locação”, fica reservado à CEDAE o direito de exercer opção de compra do imóvel no 120º mês contado da data de início do prazo de locação. O exercício desse direito constitui risco de liquidação antecipada do Fundo, conforme previsto no Regulamento, o que poderá frustrar investimentos de longo prazo.

**Correção do valor do contrato de construção.** Do valor total do Contrato de Construção, o correspondente a R\$ 48.439.883,18 será atualizado pelo INCC, tendo como base o mês de junho/09. Durante o prazo da obra, de 390 dias após seu efetivo início, este valor sofrerá reajuste anual ou sempre que tal variação superar o percentual de 5%. Para fazer frente à eventual reajuste, foi captado adicionalmente nesta oferta pública R\$ 1.200.000,00 (vide item 3.13 – Destinação de Recursos, página 24) que, se não for suficiente, gerará uma despesa adicional ao Fundo e, conseqüentemente, impactará na remuneração do cotista.

**Não subscrição das cotas do Fundo.** Se, no prazo de 6 meses após a publicação do anúncio de início de distribuição de cotas não ocorrer a subscrição da totalidade das cotas emitidas, o Fundo não entrará em funcionamento e os Boletins de Subscrição e os Termos de Adesão até então firmados serão cancelados pela Administradora. Mesmo sem ter ocorrido o débito na conta investimento/corrente do investidor, sua expectativa de retorno ou sua intenção de investir no Fundo não serão realizadas.

**Projeção da receita proveniente da locação do imóvel.** As projeções de receitas para os primeiros 11 anos das atividades do Fundo constantes no estudo de viabilidade foram feitas com base no valor atual de aluguel constante no Contrato de Locação celebrado entre Fundo e a CEDAE. Existe a possibilidade das receitas não se realizarem no caso de inadimplemento da CEDAE em relação (i) ao efetivo cumprimento das obrigações da CEDAE nos termos do Contrato de Locação, em especial ao pagamento da Receita Mínima e da locação, e (ii) à obrigação referente ao pagamento do aluguel pelo período de 10 anos, considerando a natureza da operação a qual está vinculado o Contrato de Locação. O não pagamento da Receita Mínima ou do aluguel implica em não recebimento de receita por parte do Fundo, uma vez que a Receita Mínima e o aluguel são as principais fontes de receita do Fundo, cada qual em seu momento. Na hipótese de inadimplemento não será distribuído rendimento aos cotistas e o cotista pode ser convocado a realizar novos aportes de recursos para que o Fundo honre seus compromissos, principalmente no tocante aos pagamentos dos encargos, taxas e impostos do Empreendimento.

**Não recomposição da garantia mínima pela CEDAE.** O Contrato de Locação celebrado pela CEDAE é garantido por mecanismo de cessão fiduciária de cotas de fundo de investimento, bem como valores depositados em conta corrente específica da CEDAE. Tal mecanismo é operacionalizado por outorga de procuração à Administradora por meio da qual a CEDAE confere poderes à Administradora para, em caso de ocorrência de inadimplemento de obrigação contratual, a qualquer momento, praticar todos os atos necessários para exercer seus direitos



decorrentes da cessão fiduciária; (b) solicitar o resgate de cotas do fundo de investimento, independentemente de ordem ou preferência, no todo ou em parte; (c) transferir os créditos e valores depositados nas contas da CEDAE (no todo ou em parte) para a conta corrente do Fundo; e (d) praticar todos os atos necessários (inclusive perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros) para possibilitar o recebimento dos valores depositados na conta da CEDAE. O valor da garantia mínima corresponde a R\$ 20.800.000,00 em cotas do fundo de investimento, que deverá ser recomposta no caso de utilização. Caso a CEDAE não recomponha o valor correspondente à garantia mínima e seja necessário utilizá-la, a receita do Fundo será afetado, prejudicando a rentabilidade do cotista.

**Contrato de Locação.** Apesar de existirem disposições no Contrato de Locação que objetivam restringir a rescisão unilateral do referido contrato antes do prazo para seu término (10 anos), é possível que ocorra, a qualquer tempo, a rescisão do mesmo. Caso o Contrato de Locação venham a ser judicialmente contestados, pode ocorrer que a decisão final seja tomada em favor do locatário, isentando-o de pagar multa contratual, se estipulada, ou de dar o aviso prévio para a desocupação antecipada. O Contrato de Locação poderá ser objeto de ação revisional promovida pelo locatário, visando à redução do valor do aluguel mensal, o que poderá acarretar a redução judicial do valor do aluguel.

**Intervenção ou liquidação do Custodiante Qualificado.** O Fundo terá conta corrente no Custodiante Qualificado. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial deste, há possibilidade de os recursos ali depositados serem bloqueados e somente por via judicial serem recuperados para o Fundo, o que afetaria sua rentabilidade e poderia levá-lo a perder parte do seu patrimônio.

**Alteração do Regulamento.** O Regulamento pode ser alterado em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

**Inexistência de rendimento predeterminado.** As cotas serão valorizadas todo dia útil, conforme os critérios de avaliação dos ativos integrantes da carteira do Fundo. A valorização de tais ativos não representam nem deverá ser considerada promessa ou garantia de rentabilidade aos cotistas. Portanto, os cotistas somente receberão rendimentos se os resultados da carteira do Fundo assim permitirem.

**Possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo.** As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor das cotas subscritas. O Fundo é um condomínio sem personalidade jurídica, e, portanto os cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais ao Fundo, para fazer frente a despesas que excedam o patrimônio líquido do Fundo, relacionadas com medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas do Fundo e/ou a cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos do Fundo, bem como ao pagamento de eventual verba de sucumbência, e obrigações no mercado financeiro, como, por exemplo, perdas decorrentes de operações com derivativos. A recuperação em cobrança, integral ou parcialmente, pode ser demorada ou até mesmo não ocorrer, mesmo que em caso de decisão judicial favorável.

**Propriedade das cotas e não do Empreendimento.** Apesar da carteira do Fundo ser constituída, predominantemente pelo Empreendimento, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre o Empreendimento. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

**Ausência de garantia.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Custodiante Qualificado, da Locatária, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

**Manutenção de documentos comprobatórios pela CEDAE.** A CEDAE é responsável pelo guarda dos originais dos pagamentos de todos os os impostos e taxas, tarifas de utilização de água e esgoto, gás e energia elétrica, IPTU, preços públicos, bem como por quaisquer encargos cobrados a qualquer título pelos órgãos públicos ou empresas concessionárias de serviço, inclusive aquelas específicas para exercício de suas atividades, efetivamente gerados a partir da Data de Entrega, pagos diretamente pela CEDAE a quem de direito, mesmo que eventualmente lançados em nome do Fundo ou de terceiros. A guarda desses documentos pela CEDAE pode representar uma limitação em uma eventual necessidade do Fundo.

**Liquidação antecipada do Fundo.** O Fundo poderá ser liquidado antecipadamente por (i) deliberação da Assembleia, nos termos do artigo 51 do Regulamento, ou (ii) exercício da opção de compra do imóvel pela CEDAE prevista no item 5.11 – Opção de Compra (página 44) abaixo. A liquidação antecipada pode trazer prejuízos para o Fundo e seus cotistas, decorrentes, por exemplo, de desvalorização de seus ativos relacionada à conjuntura econômica desfavorável. Ademais, por ocasião da eventual liquidação antecipada do Fundo, é possível que não haja aplicações disponíveis no mercado, para os cotistas, com mesmas características de prazo, risco e rentabilidade.

**Quorum de aprovação de 50%.** As deliberações relativas às matérias previstas no subitem “Deliberação” do item 5.12 – Assembleia Geral de Cotistas (página 45), sejam elas (i) alteração do Regulamento do Fundo; (ii) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (iii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas ou adquiridos pelo Fundo; (iv) destituição ou substituição da Administradora; (v) dissolução e liquidação do Fundo; (vi) os atos que caracterizem conflito de interesses, conforme disposto no art. 34 da Instrução CVM nº 472/08; e (vii) emissões de novas cotas do Fundo e fixação do preço de emissão, dependerão de aprovação em Assembleia Geral mediante *quorum* qualificado de, no mínimo, metade das cotas emitidas.

**Maior influência do cotista majoritário nas decisões do Fundo.** O Regulamento do Fundo não estabelece limite à propriedade de cotas emitidas pelo Fundo por um único cotista. Cada cota confere ao seu titular o direito a 1 voto nas deliberações tomadas pela assembleia de cotistas. Assim, dependendo do número de cotas detidas, poderá existir cotista que terá mais capacidade de influenciar as decisões da assembleia do que os demais. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

**Conflito de interesse.** A CEDAE, na condição de cotista e locatária do Empreendimento, poderá influir nas deliberações da assembleia e, conseqüentemente, nas condições do contrato de locação.

## **5. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO EMISSOR (FUNDO)**

### **5.1 – Base Legal e Registro**

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, regulamentado pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM nº 472/08.

A deliberação de constituição e o Regulamento do Fundo foram registrados no 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal em 20/07/2009, sob o nº 895388. Em 09/09/2009 o regulamento do Fundo foi alterado, sendo registrado no mesmo cartório em 16/09/2009, sob o nº 907812.

### **5.2 – Objetivo**

O Fundo tem por objetivo a captação de recursos para viabilizar a construção do imóvel descrito no Anexo I do Regulamento (o “Empreendimento”), bem como suas instalações e pertences, sendo entregue pronto para uso. O Empreendimento, feito sob medida na modalidade *turn-key*<sup>3</sup>, posteriormente será locado à Companhia Estadual de Águas e Esgotos – CEDAE pelo período de 10 anos, nos termos do Contrato de Locação.

O Empreendimento será construído segundo o projeto executivo, projeto arquitetônico, quadros de área e memoriais descritivos constantes no Anexo VIII (página 253), no terreno localizado na Av. Presidente Vargas, na cidade do Rio de Janeiro/RJ, registrado sob a matrícula nº. 22064-2-AM, ficha 33380, no 7º Ofício e Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro (“Terreno”), conforme Anexo V (página 119).

### **5.3 – Público Alvo**

O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas com objetivo de investimento de longo prazo, remunerado a partir da locação do imóvel descrito no Anexo I do Regulamento.

### **5.4 – Forma de Constituição**

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, de modo que suas cotas não podem ser resgatadas, salvo evento de liquidação do Fundo.

---

<sup>3</sup> *Turn key* é um tipo de operação no qual a empresa contratada fica obrigada a entregar a obra em condições de pleno funcionamento. Tanto o preço do serviço quanto o prazo para entrega são definidos no próprio processo.

## **5.5 – Prazo de Duração**

O prazo de duração do Fundo é indeterminado. O Fundo somente poderá ser liquidado antecipadamente nas hipóteses previstas no item 5.17 - Liquidação do Fundo, página 50.

## **5.6 – Política de Investimento**

A Administradora deve gerir e administrar o Fundo em atendimento aos seus objetivos, observando a seguinte política de investimento:

(i) utilização dos recursos captados para a a construção do imóvel descrito no Anexo I do Regulamento, visando rentabilizar os investimentos feitos pelos cotistas, principalmente pelo pagamento de remuneração advinda de sua exploração mediante locação ou outra forma legalmente permitida. Não é objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a venda do imóvel; e

(ii) locação do imóvel para a CEDAE, pelo período de 10 anos, que deverá ser formalizado nos termos do Contrato de Locação; e

(iii) manter parcela do seu patrimônio aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

O Empreendimento descrito no Anexo I do Regulamento será construído no terreno localizado na Av. Presidente Vargas, na cidade do Rio de Janeiro/RJ. No Anexo V, página 119, consta a matrícula do terreno.

Conforme o “Contrato de Construção” (vide item 7.2 – Contrato de Construção, página 63) o valor para viabilizar o Empreendimento, bem como suas instalações e Pertences, é de R\$59.933.463,18. O cronograma físico e financeiro está descrito no Anexo X, página 317.

A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, por força do cronograma físico e financeiro das obras não estiver aplicada no Empreendimento, deve ser aplicada, em:

(i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo; e

(ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Os ativos da carteira do Fundo deverão estar representados por:

- (i) até 100% no imóvel descrito no Anexo I do Regulamento;
- (ii) até 100% em Títulos Públicos Federais de emissão do Tesouro Nacional, em operações finais e/ou compromissadas;
- (iii) até 100% em cotas de fundos de investimento de renda fixa, sendo até 100% em cotas de um mesmo fundo de investimento;
- (iv) no máximo 20% em títulos de renda fixa privados emitidos por instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, inclusive os de emissão da Administradora, ou por Companhia aberta, em operações finais e/ou compromissadas, observados os seguintes limites de concentração por emissor:
  - até 20% do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil;
  - até 20% do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for a Administradora;
  - até 10% do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for Companhia aberta, incluindo neste limite as empresas a ela ligadas.

Os emissores dos ativos financeiros adquiridos pelo Fundo devem estar classificados na categoria de baixo risco de crédito ou equivalente, com certificação por agência de risco localizada no país.

O processo de seleção de ativos financeiros baseia-se na análise de cenários econômicos e financeiros nacionais e internacionais. As decisões de alocação são tomadas em comitês que se reúnem para avaliar as tendências de mercado e as condições macroeconômicas e microeconômicas, levando em consideração os limites definidos na política de investimento do Fundo.

O Fundo pode realizar operações nas quais a Administradora atue na condição de contraparte do Fundo ou na condição de instituição administradora de fundos de investimento.

É vedado ao Fundo realizar operações de *day trade*<sup>4</sup> ou realizar operação de renda variável.

---

<sup>4</sup> Considera-se *day trade* a operação ou conjugação de operações iniciadas e encerradas em um mesmo dia, com o mesmo ativo, em que a quantidade negociada tenha sido liquidada, total ou parcialmente.

O objetivo do Fundo e sua política de investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, tomada de acordo com o *quorum* específico.

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, devem observar as seguintes restrições:

(i) não podem integrar o ativo da Administradora, nem responder por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

(ii) não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

(iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora.

Os bens e direitos integrantes do patrimônio imobiliário do Fundo serão adquiridos pela Administradora, em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e de seus cotistas, cabendo-lhe administrar e dispor desses bens ou direitos com o fim exclusivo de realizar o objeto e a política de investimento do Fundo.

Nos instrumentos de aquisição e de alienação de bens e direitos integrantes do patrimônio imobiliário do Fundo será destacado o caráter fiduciário do ato praticado pela Administradora, devendo essa ressaltar que o pratica por conta e em benefício do Fundo.

## **5.7 – Metodologia de Avaliação das Cotas e dos Ativos**

As cotas do Fundo terão seu valor calculado todo dia útil.

O valor unitário da cota será o resultado da divisão do patrimônio líquido do Fundo pelo número de cotas emitidas.

Os títulos de emissão do Tesouro Nacional e os títulos de emissão do Banco Central do Brasil terão seu valor de mercado apurado conforme a metodologia de avaliação descrita no manual de apreçamento de ativos do Custodiante Qualificado, cujo teor está disponível a quaisquer cotista na sede da Administradora.

Caso o Fundo invista parcela de seu patrimônio em cotas de fundos de investimento, para a cálculo do valor do investimento será utilizado o valor da cota do fundo investido.

## **5.8 – Emissão das Cotas e Aumento do Patrimônio**

Na primeira distribuição, serão emitidas e distribuídas 68.518 cotas, com valor unitário de R\$ 1.000,00, totalizando R\$ 68.518.000,00, a serem integralizadas em moeda corrente nacional e em bem imóvel.

As cotas do Fundo são nominativas, escriturais e correspondem a frações ideais de seu patrimônio, sendo representadas pelo extrato de contas de depósito, em nome de seus titulares, mantidas na instituição financeira responsável pela escrituração das cotas.

Não é permitido o resgate de cotas.

O titular de cotas do Fundo:

(i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; e

(ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Encerrada a primeira distribuição de cotas, o Fundo poderá, a qualquer tempo, mas desde que previamente autorizado pela Assembleia e pela CVM, promover aumentos de seu patrimônio mediante emissão de novas cotas.

As cotas objeto de qualquer nova emissão assegurarão a seus titulares direitos absolutamente iguais aos conferidos aos titulares das cotas já existentes.

A Assembleia deverá fixar o preço de emissão das novas cotas.

Nas novas emissões, os cotistas, na proporção do número de cotas que possuem, terão direito de preferência para a subscrição da nova emissão.

Compete exclusivamente à Administradora propor à Assembleia a emissão de novas cotas.

## **5.9 – Negociação das Cotas**

Após a obtenção de autorização de funcionamento do Fundo junto à CVM, e desde que totalmente integralizadas, as cotas poderão ser negociadas, exclusivamente, em Mercado de Balcão Organizado administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.



As cotas permanecerão sob custódia junto à Central Depositária da BM&FBOVESPA (CBLC), por meio de agente de custódia devidamente credenciado.

Os serviços de agente de custódia serão prestados pela Caixa Econômica Federal, cabendo ao cotista a opção de substituí-la.

### **5.10 – Distribuição de Rendimento**

A partir da obtenção de autorização de funcionamento junto à CVM e, desde que integralizadas todas as cotas subscritas em moeda corrente nacional, os titulares das cotas farão jus ao recebimento, até o dia 15 de cada mês, de pelo menos 95% do total das receitas do Fundo, deduzidas todas as despesas, auferidos no mês imediatamente anterior e apurados segundo o regime de caixa.

Os rendimentos serão devidos aos titulares das cotas que estiverem registrados no sistema de escrituração, no último dia útil do mês de competência do pagamento. Os rendimentos serão creditados em conformidade com os procedimentos da CBLC.

### **5.11 – Opção de Compra**

A CEDAE, na qualidade de locadora do Empreendimento, possuirá o direito de opção de comprá-lo, podendo exercer-lo, exclusivamente, no 120º mês, contado da data de início do prazo de locação.

Para o exercício da opção, a CEDAE pagará ao Fundo, na data de sua concretização:

(i) o maior valor entre:

(a) valor da avaliação do Empreendimento; ou

(b) o valor da alienação do terreno (R\$ 4.500.000,00), adicionado do valor do Projeto, conforme a letra “e” do “Considerando” da Promessa de Integralização de Cotas do Fundo, compreendendo a acessão, o mobiliário, equipamentos e instalações nos termos da cláusula terceira do Contrato de Locação, além das benfeitorias necessárias ou úteis promovidas, todos devidamente atualizados pelo IGP-M divulgado pela FGV ou outro índice que venha a substituí-lo.

(ii) acrescido de todas as despesas relativas à transmissão original e à opção de compra, tais como custas e emolumentos cartorários da escritura e da transcrição, imposto de transmissão, laudêmos e quaisquer outras.

## **5.12 – Assembleia Geral de Cotistas**

### Competência

É da competência da Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora em até 120 dias após o término do exercício social;
- (ii) alteração do Regulamento do Fundo;
- (iii) destituir ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto;
- (iv) emissão de novas cotas;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo;
- (vii) a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas ou adquiridos pelo Fundo;
- (ix) eleição e destituição de Representante dos cotistas;
- (x) aumento das despesas e encargos do Fundo, tratados no item 5.14 – Encargos e Despesas, página 48;
- (xi) aprovar todas as despesas extraordinárias e benfeitorias a serem realizadas nos ativos do Fundo em valores individuais superiores a R\$ 2.000.000,00, reajustáveis anualmente a partir do mês subsequente ao início das atividades do Fundo, pela variação do IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

### Convocação e Instalação

A Assembleia será convocada pela Administradora, podendo também ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% das cotas emitidas ou pelo representante de cotistas, se houver, quando a Administradora não atender, no prazo 10 dias úteis contados de seu recebimento, o pedido de convocação que se apresentar, devidamente fundamentado com a indicação das matérias a serem tratadas.

A convocação da Assembleia será feita por correspondência encaminhada a cada cotista, com antecedência de, no mínimo, 10 dias da data de sua realização. No aviso, será indicado o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia.

A convocação de Assembleia deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia.

A Assembleia será realizada na filial da Administradora localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Quando a Assembleia não for realizada na filial da Administradora localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, as comunicações enviadas aos cotistas devem indicar, com clareza, o local da reunião.

A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

A Administradora deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia, e mantê-los lá até a sua realização.

A Assembleia se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

### Deliberação

As deliberações da Assembleia serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvadas as hipóteses de *quorum* qualificado previstas abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Dependerá da aprovação de cotistas que representem, no mínimo, metade das cotas emitidas, as deliberações referentes à:

- (i) alteração do Regulamento do Fundo;
- (ii) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (iii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas ou adquiridos pelo Fundo;
- (iv) destituição ou substituição da Administradora;
- (v) dissolução e liquidação do Fundo;
- (vi) os atos que caracterizem conflito de interesses, conforme disposto no art. 34 da Instrução CVM nº 472/08;
- (vii) emissões de novas cotas do Fundo e fixação do preço de emissão, nos termos e para os fins previstos no item 5.8 – Emissão das Cotas e Aumento do Patrimônio, página 43.

Somente poderão votar nas Assembleias os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

O cotista deverá exercer o direito de voto no interesse do Fundo. Considerar-se-á abusivo o voto exercido com o fim de causar dano ao Fundo ou a outros cotistas, ou de obter, para si ou para outrem, vantagem a que não faz jus e de que resulte ou possa resultar, prejuízo para o Fundo ou para outros cotistas. O cotista não poderá votar nas deliberações da Assembleia que puderem beneficiá-lo de modo particular, ou em que tiver interesse conflitante com o do Fundo.

Não podem votar nas Assembleias:

- (i) a Administradora;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora;
- (iii) empresas ligadas a Administradora, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

### **5.13 – Alteração do Regulamento**

A alteração do Regulamento depende da prévia aprovação da Assembleia, observado o *quorum* mínimo previsto no subitem “Deliberação” do item 5.12 – Assembleia Geral de Cotistas, página 45.

As alterações do Regulamento somente produzirão efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia, com o inteiro teor das deliberações, e do regulamento consolidado do Fundo.

O Regulamento do Fundo pode ser alterado independentemente de Assembleia, ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou do custodiante, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

Neste caso, as alterações devem ser comunicadas aos cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

## 5.14 – Encargos e Despesas do Fundo

Constituem encargos do Fundo:

- (i) taxa de administração;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou vierem a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos cotistas;
- (iv) despesas com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) comissões e emolumentos e quaisquer outras despesas relativas às operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- (ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia;
- (x) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xi) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472/08;
- (xii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiii) as despesas condominiais que recaiam sobre os ativos do Fundo, salvo se o contrato de locação respectivo dispuser em contrário, ou em caso do imóvel se encontrar desocupado;
- (xiv) as despesas decorrentes das contratações dos serviços de distribuição de cotas, consultoria especializada ou e empresa especializada para administrar as locações.

A Administradora poderá estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório de tais parcelas não excedam a taxa de administração prevista no item 5.15 – Taxa de Administração e de Custódia Qualificada, página 49.

## **5.15 – Taxa de Administração e de Custódia Qualificada**

### Taxa de Administração

A Administradora receberá pelos serviços de administração e gestão do Fundo a remuneração mensal equivalente a 5,00% aplicada sobre o resultado operacional líquido – ROL do Fundo, observado o valor mínimo mensal de:

(i) R\$ 65.000,00 desde o início das atividades do Fundo até o término da construção do Empreendimento e obtenção do habite-se; e

(ii) R\$ 45.000,00 após o término da construção do Empreendimento e obtenção do habite-se até a liquidação do Fundo.

Os valores em reais acima serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IGP-M, divulgado pela FGV, a partir do mês subsequente do início das atividades do Fundo.

### Taxa de Custódia Qualificada e Controladoria de ativos e passivos

Os serviços de Custódia Qualificada e Controladoria de ativos e passivos serão prestados pelo Banco do Brasil S.A. Pelos serviços de Custódia Qualificada, este receberá o equivalente a 0,14% ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.200,00, corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-DI, divulgado pela FGV, a partir do mês subsequente do início das atividades do Fundo. Os serviços de Controladoria de ativos e passivos não serão remunerados.

A taxa de administração e do custodiante qualificado serão calculadas e pagas mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

## **5.16 – Demonstrações Financeiras**

A data do encerramento do exercício do Fundo é 31 de dezembro de cada ano.

As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

O Fundo deve ter escrituração contábil destacada da Administradora.

## **5.17 – Liquidação do Fundo**

São considerados eventos de liquidação antecipada do Fundo:

- (i) deliberação da Assembleia; ou
- (ii) exercício da opção prevista no item 5.11 – Opção de Compra, página 44.

Na hipótese de ocorrência do item *ii*, a Administradora imediatamente convocará Assembleia para determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes de ultimada a liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os cotistas em prazo a ser definido, na proporção em que se forem liquidando os ativos do Fundo, dos recursos apurados no curso da liquidação.

## **5.18 – Divulgação das Informações**

### Informações Periódicas

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas:

- (i) mensalmente, até de 15 dias após o encerramento do mês:
  - a) valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e
  - b) valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
- (ii) trimestralmente, até 30 dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de fundo constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção;
- (iii) até 60 dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a Administradora, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- (iv) até 60 dias após o encerramento do primeiro semestre:
  - a) o balancete semestral;
  - b) o relatório da Administradora.

(v) anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:

- a) as demonstrações financeiras
- b) o relatório da Administradora; e
- c) o parecer do auditor independente.

(vi) até 8 dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia.

A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

### Informações Eventuais

A Administradora deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
- (iii) prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento da oferta pública de distribuição de cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400, de 2003; e
- (iv) fatos relevantes.

### Informações aos Cotistas

A Administradora deverá enviar a cada cotista:

- (i) no prazo de 8 dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia;
- (ii) semestralmente, diretamente ou através da instituição responsável pelo serviço de registro de cotas escriturais, no prazo de 30 dias após o encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;
- (iii) anualmente, diretamente ou através da instituição responsável pelo serviço de registro de cotas escriturais, no prazo de até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.



### **5.19 – Publicações**

As publicações/divulgações de informações referidas nos subitens “Informações Periódicas” e “Informações Eventuais” do item 5.18 - Divulgação das Infomações (página 50) serão realizadas no *site* da Administradora ([www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)) e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

A Administradora deverá, ainda, enviar as informações à BM&FBOVESPA S.A., bem como à CVM.

### **5.20 – Atendimento aos Cotistas**

O Regulamento, o histórico de performance do Fundo e informações adicionais desejadas podem ser obtidas pelos cotistas nas agências da Caixa. Eventuais reclamações, dúvidas e sugestões podem ser endereçadas para a sede da Administradora, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.300, 11º andar.

### **5.21 – Demais Informações sobre o Fundo**

A versão do Regulamento na íntegra, bem como todas as obrigações, competências, vedações e responsabilidades da Administradora estão no Anexo I, página 77.

### **5.22 – Manifestação Quanto à Regularidade de Constituição do Fundo**

A constituição do Fundo é decorrente de uma estrutura de mercado de capitais em que o aluguel pago pela CEDAE, locatária do Empreendimento, é base de rendimento dos cotistas. Adicionalmente, o local onde será construído o Empreendimento é de propriedade da CEDAE, que passará a ser de propriedade do Fundo quando da integralização de cotas, pela CEDAE, com este bem imóvel.

Conforme o parecer da procuradoria do Estado, Anexo XII (página 329), verificam-se requisitos necessários para que haja a alienação do terreno pela CEDAE, bem como locação e compra de imóveis, os quais foram devidamente observados, ou serão, quando da respectiva necessidade.

## **6. PRESTADORES DE SERVIÇOS**

### **6.1 – Administradora e Coordenadora**

É a Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ sob o nº. 00.360.305/0001-04.

#### Histórico e Atividades

Fundada em 12 de janeiro de 1861, na cidade do Rio de Janeiro, pelo Imperador D. Pedro II, com o objetivo de conceder empréstimos e incentivar a poupança popular, a Caixa Econômica Federal é, atualmente, uma instituição financeira de capital fechado, sob controle nacional público com sede em Brasília, Distrito Federal.

A Caixa é um dos principais agentes das políticas públicas do governo federal. A CAIXA atende clientes bancários e trabalhadores formais, estes por meio do pagamento de FGTS, PIS e seguro-desemprego; beneficiários de programas sociais e apostadores das Loterias. É também responsável pela gestão das mais de 130 milhões de contas de FGTS. Sua base de clientes foi expandida em 42% nos últimos dois anos e meio, subindo de 23,1 milhões para 33,6 milhões de pessoas.

O volume de depósitos à vista na Caixa cresceu 16% no período e o de depósitos de poupança 18%, atingindo um saldo de R\$ 50,2 bilhões. Entre 2002 e a metade de 2005, o ativo bancário da empresa aumentou 30%. Na primeira metade de 2005, a Caixa obteve o maior lucro semestral de sua história. Uma das principais razões para esse resultado foi a forte expansão das receitas com operações de crédito, que, desde 2003, tiveram incremento de 101%. Nesse mesmo ano, a Caixa foi premiada em quatro categorias pelo Guia Exame, que avalia os melhores fundos de investimento do mercado.

Sua rede de atendimento abrange todos os 5.561 municípios brasileiros, com mais de 17 mil pontos de atendimento entre agências, lotéricas e correspondentes bancários. Em 2003, iniciou-se o projeto de instalação de 500 novas agências, das quais mais de 150 já estão funcionando. Quase 3,5 mil novos correspondentes bancários e lotéricas foram instalados nos últimos 30 meses. Oferece, também, terminais eletrônicos, Banco 24h, caixa rápido, débito automático, atendimento telefônico e o internet banking Caixa. Desde 2004, os brasileiros emigrados podem utilizar o Caixa Internacional para fazer remessas de recursos ao país. Firmado em 2005, um convênio com o banco português BCP garantiu ainda mais facilidade nesse processo.

Fonte: [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)

## Histórico da VITER - Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros

A Caixa atua na administração de recursos de terceiros desde 1991. Representada, desde 1998, na gestão de Ativos de Terceiros pela VITER - Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, a Caixa Econômica Federal vem apresentando crescimento significativo no volume de recursos sob sua administração. São R\$ 249,44 bilhões provenientes de aplicações em fundos de investimento, carteiras administradas e fundos governamentais, como o FGTS, o FDS e o FAR. A Moody's América Latina atribuiu no início de 2009 o Rating MQ1 de Qualidade de Gestor de Investimentos para a VITER. Essa classificação é a nota máxima de gestão às entidades que administram fundos de investimentos, refletindo o alto grau de profissionalismo e coerência no processo de tomada de decisões e na eficácia da estrutura de gestão de riscos instalada.

A VITER encerrou junho de 2009 com 192 produtos ativos, entre fundos de investimento e carteiras administradas. Destes, 16 fundos mãe (FI de FIC), 62 fundos voltados para a rede, 72 fundos exclusivos, 28 carteiras administradas, 6 carteiras sociais, 1 fundo imobiliário, 5 fundos de direitos creditórios, 1 fundo de participações e o FI-FGTS.

A Caixa foi premiada como Melhor Gestor de Fundos de Investimento do Ano pelo Guia Exame 2007, conquistando ainda os prêmios de Melhor Gestor de Fundos de Renda Fixa e Melhor Gestor de Fundos de Varejo e, pelo quarto ano consecutivo, Melhor Gestor de Mega Fundos. Em 2008, no Ranking da Revista Exame a CAIXA foi premiada como Melhor Gestor de Renda Fixa e Fundos de Varejo. A avaliação para a premiação é realizada pelo Centro de Estudos e Finanças da FGV de São Paulo, que apura a melhor relação risco *versus* retorno entre todos os fundos de investimento registrados na ANBID.

Conforme o *ranking* de administrador divulgado pela ANBID - Associação Nacional dos Bancos de Investimento, datado de junho de 2009, a Caixa Econômica Federal ocupa a quinta posição em volume administrado com o total de R\$ 92,7 bilhões.

Atualmente a CAIXA, por meio da VITER, é a instituição administradora do BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo, fundo que teve suas atividades iniciadas em dezembro de 2004 e encerrou junho de 2009 com patrimônio líquido de R\$ 122,25 milhões.

### **6.2 – Distribuidora**

É a Caixa Econômica Federal, descrita e caracterizada acima.

### **6.3 – Custodiante Qualificado e Controlador de Ativos e Passivos**

É o Banco do Brasil S.A., inscrito no CNPJ sob o nº. 00.000.000/0001-91.

O Custodiante foi contratado pelo Fundo para exercer as atividades de Custódia Qualificada e Controladoria de ativos e passivos do Fundo.

Conforme o ranking divulgado pela ANBID - Associação Nacional dos Bancos de Investimento, datado de maio de 2009, o Banco do Brasil ocupa:

- a segunda posição em custódia de ativos do mercado doméstico, com o volume total de R\$ 355,8 bilhões;
- a terceira posição em controladoria de ativo, com volume total de 423,3 bilhões; e
- a oitava posição em controladoria de passivo, com o total de 399 fundos e clubes de investimentos e 1.661.200 cotistas.

A qualidade e a experiência foram adquiridas pela atuação no mercado desde meados da década de 80, com gradativa ampliação do escopo desse serviço.

O Custodiante possui estrutura tecnológica que proporciona exatidão, rapidez e sigilo das informações, com sistemas específicos para atender os serviços de custódia de fundos de investimento, cujas soluções tecnológicas abrangem o controle da liquidação física e financeira, o gerenciamento das carteiras e as conciliações de forma integrada aos demais sistemas internos e externos, dispondo também de sistema de contingência de proteção de dados, em ambientes alternativos, dotados de infra-estrutura para assegurar a pronta continuidade dos serviços.

Por intermédio do serviço de liquidação financeira, o Custodiante efetua todas as operações realizadas pelos fundos e carteiras junto ao mercado e disponibiliza informações sobre o fluxo de caixa, cujos relatórios possibilitam a visualização de toda movimentação de pagamentos e recebimentos, o que permite um melhor gerenciamento de recursos.

No que tange à contabilidade e controladoria, o Banco do Brasil oferece o serviço de suporte ao mercado de capitais, controlando o ativo e o passivo dos fundos de investimento, fornecendo as demonstrações contábeis, relatórios e demais informações aos órgãos reguladores e fiscalizadores.

Quanto à precificação de títulos, vale ressaltar que o Banco do Brasil adota as melhores práticas de mercado na apuração de valores e mercado de títulos públicos e privados, em consonância com as normas emanadas pelas entidades reguladoras.

Fonte: Banco do Brasil S.A.

#### **6.4 – Consórcio Construtor**

É o Consórcio Confidere-Racional, inscrito no CNPJ sob o nº. 10.904.468/0001-64, formado pelas empresas Confidere Imobiliária, Incorporadora e Administradora de Imóveis Cidade Nova Ltda. e Racional Engenharia Ltda.

Confidere Imobiliária, Incorporadora e Administradora de Imóveis Cidade Nova Ltda.

Empresa com sede na Av. Atlântica, 1.130, 12º andar, Copacabana, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.270.682/0001-64.

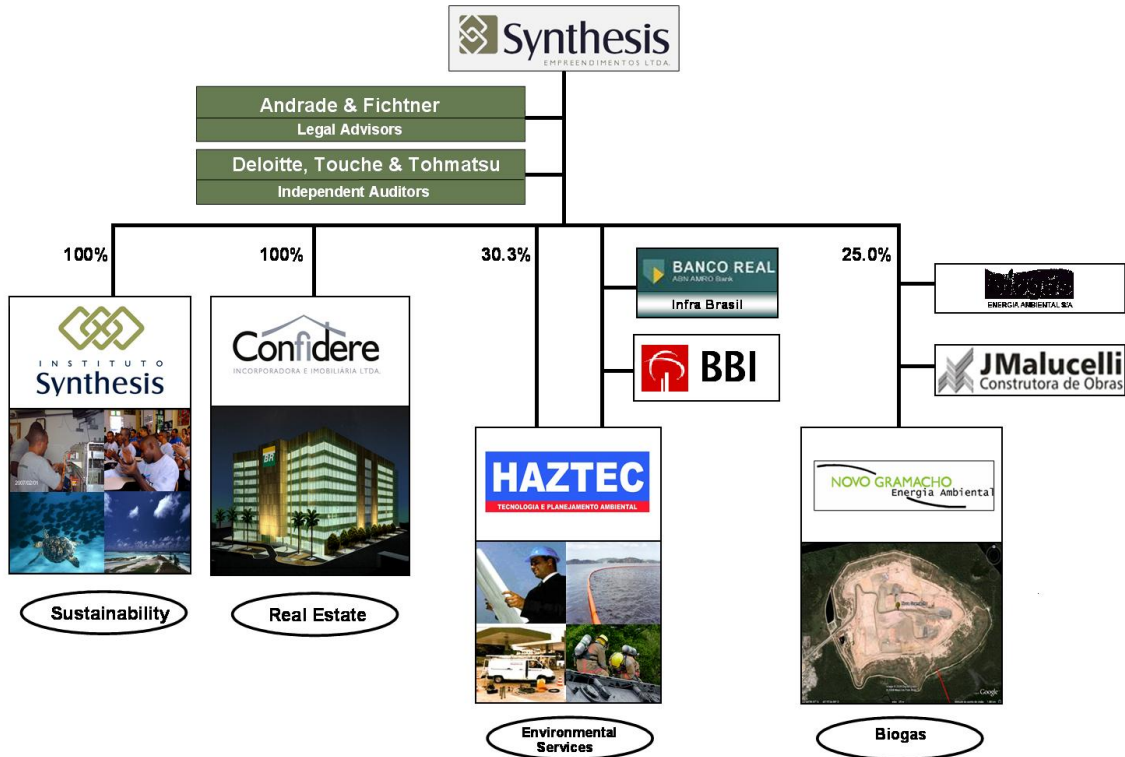
A Confidere atua no mercado residencial e corporativo desde 2002, tendo sido responsável por vários empreendimentos dentre os quais o projeto, construção e fornecimento, na modalidade *built to suit* da nova sede da Petrobras na Cidade Nova, Rio de Janeiro/RJ. Trata-se de um edifício AAA com cerca de 53.000m<sup>2</sup> de ATC, 33.000m<sup>2</sup> de AP e cerca de 500 vagas de garagens em 3 subsolos. Foi o primeiro prédio verde do Rio, certificado pelo *US Green Build Council*.

A Confidere é o braço imobiliário do Grupo Synthesis que tem, ao longo dos últimos 25 anos, construído uma história consistente de sucesso no gerenciamento de serviços tendo o sistema Petrobras como principal cliente.

O Grupo Synthesis opera desde sofisticados navios de intervenção submarina em águas profundas para a Petrobras/E&P ([www.fugro-br.com](http://www.fugro-br.com)), até complexos trabalhos de descontaminação ambiental ([www.haztec.com.br](http://www.haztec.com.br)).

O Grupo opera também por meio do Instituto Synthesis ([www.institutosynthesis.org.br](http://www.institutosynthesis.org.br)) a orientação de estender às comunidades adjacentes aos seus empreendimentos ações comprometidas com a sustentabilidade dos benefícios decorrentes da própria implantação do empreendimento.

A figura abaixo apresenta a configuração do grupo de empresas, que possui mais de 2.000 funcionários diretos e faturamento anual superior a R\$ 500 milhões.



SYNTHESIS – ONGOING PROJECTS (2009)

Site: <http://www.gruposynthesis.com.br>

Fonte: Confidere

### Racional Engenharia Ltda.

Sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede na Av. Chedid Jafet, 222 – Bloco D – 3º andar – Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.202.951/0001-56.

Fundada em 1971, a Racional atua no campo da Engenharia e Construção Civil, em todo o território nacional.

Ao longo desse período, sua filosofia empresarial vem sendo consolidada pela certeza de que construção não se restringe a concreto, aço e equipamentos – a inteligência, a ética e o respeito ao meio ambiente são igualmente importantes. Com esta convicção, desenvolveu uma forte cultura empresarial de estreito relacionamento com seus diversos públicos, entre eles, clientes, fornecedores e colaboradores, ancorado na confiabilidade, transparência e sustentabilidade.

Iniciou suas atividades no segmento Industrial para em seguida, sempre com foco no mercado corporativo, expandir sua atuação para os segmentos de Centros Logísticos, Comercial e Edificações de Missão Crítica. Vale destacar sua significativa presença na construção dos principais Shopping Centers do país.

A Racional tem como missão o alto desempenho de suas obras e empreendimentos.

Sua marca busca refletir o sucesso de sua gente e seu papel na sociedade para o que, mesmo atuando em mercado altamente competitivo, mantém elevado espírito de profissionalismo e cooperação.

As operações no segmento comercial são bastante diversificadas, abrangendo diversos setores tais como:

Shopping Centers e Varejo - com mais de 2 milhões de metros quadrados de shopping centers entregues, algumas dezenas de lojas com a bandeira Extra e outras inúmeras unidades para o Varejo;

Corporativo - realização de importantes empreendimentos nas principais cidades brasileiras, concebidos por renomados escritórios de Arquitetura, que demandam constante atenção aos princípios de sustentabilidade e desempenho, face à dinâmica crescente das organizações;

Hotéis e Hospitais - desenvolvimento de edificações de alto desempenho junto com as principais operadoras de hotelaria e complexos hospitalares, e certificação de suas utilidades;

Educação e Cultura – combinando profissionalismo com sua responsabilidade sócio-cultural, vem participando da implantação de importantes pólos geradores e disseminadores de conhecimento.

Site: <http://www.racional.com>

Fonte: Confidere e [www.racional.com.br](http://www.racional.com.br)

## 6.5 – Consultor Especializado

É a Fundação Getúlio Vargas, inscrita no CNPJ sob o nº. 33.641.663/0001-44.

A FGV Projetos - uma unidade da Fundação Getúlio Vargas voltada para a prestação de serviços de consultoria, treinamento, seminários, certificação e concursos - consiste em uma célula multidisciplinar capaz de oferecer soluções administrativas, econômicas e financeiras que viabilizem a superação de metas de seus clientes, sejam eles do setor público ou privado.

A FGV Projetos é a unidade de extensão de ensino e pesquisa da Fundação Getúlio Vargas responsável pela aplicação do conhecimento acadêmico, gerado e acumulado em suas escolas e institutos, como, por exemplo, a Escola Brasileira de Economia e Finanças (EBEF), a Escola Brasileira de Administração Pública e de Empresas (EBAPE) e a Escola de Administração de Empresas de São Paulo (EAESP), avaliadas pelo Ministério da Educação - MEC entre as 5 melhores escolas do país.



Com mais de 10 anos de experiência no assessoramento de instituições brasileiras, a FGV Projetos reúne capacidade técnica e metodologia capazes de contribuir para a eficiência das práticas gerenciais e econômicas de organizações públicas e privadas, no Brasil e no exterior.

Na área de Gestão de Projetos a Unidade assessoria ações e investimentos estratégicos decisivos para o futuro de instituições de médio e grande porte. As organizações parceiras contam com estratégias organizacionais, inteligência, tecnologia da informação e recursos humanos qualificados.



Entre as áreas de atuação, destacam-se aquelas de gestão e logística, em que são minimizadas as consequências negativas decorrentes de crescimentos setoriais, ampliação de equipe de funcionários e mudanças estruturais e ocupacionais relacionadas à infraestrutura das organizações. Também são oferecidas soluções otimizadas e temporais para projetos de curta duração, em que são necessárias grandes estruturas materiais e de pessoal para gerenciar a implementação de grandes projetos.

Nesse âmbito, a FGV Projetos desenvolve soluções que redesenham estratégias de logística e de ocupação, com otimização racional dos espaços e recursos, seja em projetos de curta duração, ou para implantação ou reestruturação permanente de novos espaços organizacionais.

Entre os exemplos de destaque, a FGV Projetos criou e coordenou, junto ao Governo Federal e ao Comitê Olímpico Brasileiro, o Escritório Central de Controle de Riscos dos Jogos Pan e Parapan-Americanos gerenciando mais de trezentos projetos e garantindo o funcionamento de toda estrutura com máxima precisão em operações de transporte, alimentação, credenciamento, sem riscos tecnológicos e com um eficiente fluxo de informações.

No Estado do Rio Grande do Norte, a FGV Projetos foi responsável pela supervisão técnica e logística da obra de construção da Ponte Potengi, que liga Natal a uma cidade vizinha. Para este trabalho, a partir da experiência em gestão de grandes projetos, além da coordenação da obra em si, foram feitos estudos econômicos de análise dos efeitos da nova Ponte sobre a economia da região.

Como outros exemplos históricos de atuação da FGV Projetos, podem ser mencionados:

- Análise de viabilidade da proposta de desenvolvimento imobiliário para o JCB - Jockey Club Brasileiro;
- Assessoria à Recuperação Econômica do Patrimônio Imobiliário para a Prefeitura Municipal de Salvador;
- Assessoria de gestão de ativos patrimoniais, móveis e imóveis, visando a avaliação, reavaliação, recadastramento, inventário e implantação de rotinas patrimoniais e procedimento de controle orientados para a CEDAE - Companhia Estadual de Águas e Esgotos do RJ;
- Elaboração de pesquisa e análise geral dos preços que impactam na formação de custos do Sistema de Logística de Produtos para AMBEV - Companhia de Bebidas das Américas;

- Elaboração de um Plano de Integração de Logística para a Gerência de Núcleo da Central de Medicamentos da Secretaria de Estado da Saúde de Alagoas;
- Estudo de viabilidade técnica e econômico financeira para a expansão de Unidades e Centros de Assistência de Alta Complexidade em Oncologia do INCA/ Ministério da Saúde;
- Implementação da Estrutura Organizacional da Transição Proposta para o TJERJ - Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro; e
- Planejamento Estratégico, Econômico e Assessoramento na Execução do Programa de Ocupação e Re-ocupação de Áreas de Escritórios, Laboratório (Leopoldo Américo Miguez de Mello) e de apoio, e implantação de um conjunto de salas Multiuso, para a PETROBRAS.

No âmbito interno da Fundação Getulio Vargas, a FGV Projetos está situada como unidade de aplicação de ensino e pesquisa em um modelo matricial.



Site: <http://www.fgv.br/fgvprojetos/>

Endereços:

Rio de Janeiro/RJ: Praia de Botafogo, 190 - 6º andar

Tel.: (21) 3799.5498 - Fax: (21) 2553.8810

São Paulo/SP: Av. Paulista, 548 - 8º andar

Tel.: (11) 3281-3394 - Fax: (11) 3281-7891

Fonte: FGV Projetos

## 6.6 – Auditor Independente

É a PricewaterhouseCoopers, inscrita no CNPJ sob o nº. 61.562.112/0002-01.

PricewaterhouseCoopers é um *network* global de firmas separadas e independentes que trabalham de forma integrada na prestação de serviços de Assessoria Tributária e Empresarial e de Auditoria. As firmas que compõem o *network* global estão presentes em 153 países e congregam mais de 154.000 colaboradores e sócios em todo o mundo. O conhecimento, a experiência e a capacidade de nossos profissionais em desenvolver soluções criativas permitem criar valor para nossos clientes, acionistas e *stakeholders* com o mínimo de riscos. Nossa atuação é pautada pelo rigor na adoção das boas práticas de governança corporativa e pela ética na condução dos negócios.

Presente no Brasil desde 1915, quando inaugurou seu primeiro escritório no Rio de Janeiro, a PwC Brasil possui cerca de 4.000 profissionais distribuídos em 16 escritórios em todas as regiões brasileiras. O aspecto mais estratégico dessa estrutura pulverizada é garantir que, além da capacitação e especialização inerentes a todos os profissionais da PwC Brasil, os colaboradores regionais tenham amplo conhecimento das culturas e das vocações econômicas próprias de cada região. Esse conhecimento da sociedade em que atuam, a experiência profissional e a excelência acadêmica dos colaboradores das firmas são fatores que garantem a eficiência na prestação de serviços do *network*. Além disso, o profundo comprometimento das firmas com princípios éticos e com a transparência em relação às suas atividades faz da PwC Brasil um símbolo inequívoco de qualidade e confiabilidade para seus clientes.

Site: <http://www.pwc.com.br>

Endereço:

São Paulo/SP: Av. Francisco Matarazzo, 1400

Tel: (11) 3674-2000 - Fax: (11) 3674-2077

Fonte: [www.pwc.com.br](http://www.pwc.com.br)

## **7. SUMÁRIO DOS CONTRATOS RELEVANTES**

### **7.1 – Contrato de Custódia Qualificada e Controladoria de Ativos e Passivos**

Por meio desse contrato o Banco do Brasil S.A. será contratado pelo Fundo, representado pela Administradora, para a prestação dos serviços de guarda escritural, liquidação física e financeira das operações com os ativos integrantes da carteira do Fundo, administração e informação de eventos associados a esses ativos e de contabilidade e controladoria de ativos e passivos.

Os ativos do Fundo, objeto dos serviços de Custódia e Controladoria, deverão estar registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (“SELIC”) ou na CETIP S.A. Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, se for o caso, no momento de sua aquisição, e suas cotas na BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

Pelos serviços prestados, o Banco do Brasil receberá o equivalente a 0,14% ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.200,00, corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-DI, divulgado pela FGV, a partir do mês subsequente do início das atividades do Fundo. Os serviços de Controladoria de ativos e passivos não serão remunerados.

A taxa será calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Cópia do “Contrato de Prestação de Serviços de Custódia Qualificada e Controladoria” está disponível para consulta na sede da Administradora, na Av. Paulista, 2300 – 11º andar, São Paulo/SP.

### **7.2 – Contrato de Construção**

Por meio desse contrato, o Consórcio Confidere-Racional foi contratado pelo Fundo, representado pela Administradora, com a interveniência da Fundação Getúlio Vargas, para a execução, pelo regime de Empreitada Total, de todos os serviços de obras civis, com o fornecimento de materiais, mão-de-obra, máquinas, equipamentos e ferramentas necessários, incluindo todos os tributos, encargos sociais e trabalhistas, despesas diretas e indiretas, lucro do Consórcio, ou seja, tudo o quanto seja necessário à perfeita execução das obras relacionada ao Empreendimento.

Integra também o objeto da contratação o serviço de administração/gerenciamento do valor total do item denominado “PERTENCES”, conforme planilha descrita no Anexo V do contrato, a saber: estações de trabalho, divisórias, piso, persianas, cadeiras, informática e telefonia, TCOM (cabearamento estruturado).

Pelos serviços e fornecimentos especificados no contrato, o Fundo pagará ao Consórcio o valor total de R\$ 59.933.463,18, sendo:

- a) R\$ 48.439.883,18 correspondente aos serviços e materiais de construção civil;
- b) R\$ 10.843.000,00 correspondente ao item “PERTENCES”; e
- c) R\$ 650.580,00 equivalente à taxa de 6% a título de gerenciamento do item “PERTENCES”.

Os valores acima serão pagos conforme fluxo de caixa apresentado no cronograma físico e financeiro e critérios de medições mensais, após satisfeitas as condições/cumprimentos correspondente a cada parcela.

O valores atribuídos ao itens *b)* e *c)* acima não sofrerão revisões, visto que para a aquisição dos produtos/equipamentos ali descritos, o Consórcio se compromete até o limite do valor já definido, incluídos os impostos incidentes sobre os valores dos produtos, mesmo que não seja possível adquirir todos os produtos/equipamentos.

Durante o prazo da obra, de 390 dias, o valor dos serviços do item *a)* acima sofrerá reajuste anual, de acordo com a variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC – Base JUNHO/09, ou sempre que tal variação superar o percentual de 5%.

No caso de descumprimento do prazo de conclusão da obra e de obrigações, o Consórcio ficará sujeito a multa, que não poderá ultrapassar ao equivalente a 3% do valor contratual, nos termos do contrato.

É de responsabilidade do Consórcio providenciar em companhia seguradora de idoneidade reconhecida no mercado, seguro de Responsabilidade Civil para danos causados aos seus empregados e a terceiros, e seguro para Riscos de Engenharia, que tenha como objeto o ressarcimento de danos ocorridos durante todo período em que perdurar a execução dos serviços, extensivamente às propriedades circunvizinhas, erro de projeto, e à responsabilidade civil geral/cruzada, decorrentes de causas comprovadas como Risco de Engenharia.

É de responsabilidade do Consórcio executar correta e integralmente os serviços objeto desse contrato, até sua final conclusão, com a respectiva obtenção e entrega do Auto de Conclusão (“Habite-se”) expedido pela autoridade competente.

Cópia do “Contrato de Construção” está disponível para consulta na sede da Administradora, na Av. Paulista, 2300 – 11º andar, São Paulo/SP.

### **7.3 – Contratos de Consultoria**

Por meio desse contrato, a Fundação Getúlio Vargas foi contratada pelo Fundo, representado pela Administradora, para a (i) prestação dos serviços de consultoria nas ações necessárias para implantar a edificação, bem como verificar a coerência entre os projetos apresentados pelo Consórcio Construtor e a execução do empreendimento; e (ii) acompanhamento da execução das obras, que refere-se à análise dos documentos de medição apresentados pelo Consórcio, vistoria do empreendimento para verificação da evolução física das obras e emissão de relatório de acompanhamento do empreendimento com indicação quantitativa do total físico e financeiro de obras, acumulado e realizado no período, levantamento fotográfico e manifestação acerca da qualidade aparente da obra.

A FGV receberá R\$ 650.000,00 pelos serviços do item *i* acima e R\$ 60.000,00 pelos serviços do item *ii* acima.

Cópia dos Contratos de Consultoria estão disponíveis para consulta na sede da Administradora, na Av. Paulista, 2300 – 11º andar, São Paulo/SP.

### **7.4 – Contrato de Locação**

Por meio desse Contrato a Companhia Estadual de Águas e Esgotos – CEDAE locará o Empreendimento pelo prazo de 10 anos após a Data da Entrega, sendo que a partir da data de vigência do Contrato de Locação até o 420º dia contado a partir da data do efetivo início das obras, nos termos do Contrato de Construção, esta assegurará ao Fundo uma renda mensal líquida de 1% calculada com base no preço de emissão da cota do Fundo (R\$ 1.000,00) e na quantidade total de cotas emitidas, devida em razão da indisponibilidade do terreno e exclusividade para locação.

O valor do aluguel mensal, que será pago após a Data de Entrega, corresponde a R\$867.000,00 e será corrigido anualmente pela variação do IGP-M – Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela FVG – Fundação Getúlio Vargas.

Ficou assegurado à CEDAE o direito de opção de compra do Empreendimento, conforme já mencionado no item 5.11 – Opção de Compra (página 44), que poderá ser exercido no 120º mês, contado da data do início do prazo de locação.

Em garantia de eventual inadimplemento decorrente da falta de pagamento dos aluguéis e da Receita Mínima nas estabelecidas, a CEDAE concordou em ceder fiduciariamente ao Fundo, cotas de fundo de investimento e direitos sobre contas bancárias nos termos do “Contrato de Cessão Fiduciária de Cotas de Fundo de Investimento e de Direitos sobre Contas Bancárias”.

O “Contrato de Locação” é parte integrante desse prospecto no Anexo VII, página 177.

### **7.5 – Contrato de Cessão Fiduciária de Cotas**

Por meio desse contrato, firmado entre a Administradora, o Fundo, representado pela Administradora, a CEDAE e Caixa Econômica Federal, a CEDAE cede ao Fundo (i) cotas de fundo de investimento e (ii) todos os direitos atuais e futuros da CEDAE com relação às contas corrente e investimento específicas.

O Fundo, por meio da Administradora, poderá exercer seus direitos decorrentes da cessão fiduciária, uma vez ocorrido o inadimplemento da obrigação pela CEDAE.

Este Contrato permanecerá válido até que as obrigações tenham sido pagas e cumpridas integralmente. A extinção desse contrato se dará quando do pagamento integral das obrigações pela CEDAE.

Cópia do “Contrato de Cessão Fiduciária de Cotas de Fundo de Investimento e de Direitos sobre Contas Bancárias” está disponível para consulta na sede da Administradora, na Av. Paulista, 2300 – 11º andar, São Paulo/SP.

### **7.6 – Acordo Operacional para Distribuição de Cotas**

Por meio desse Acordo, a Caixa Econômica Federal, na qualidade de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, por sua Vice-Presidência de Atendimento e Distribuição e a Administradora formalizam a distribuição pública das cotas pela Distribuidora para o Fundo.

A Distribuidora se compromete a colocar publicamente as cotas sob regime de melhores esforços, durante período de até 6 meses contado da data de publicação do anúncio de início de distribuição.

Pelos serviços prestados, a Distribuidora receberá R\$ 1.870.000,00 (hum milhão, oitocentos e setenta mil reais), pago em até 30 dias após o início das atividades do Fundo.

Cópia do “Acordo Operacional para Distribuição de Cotas” está disponível para consulta na sede da Administradora, na Av. Paulista, 2300 – 11º andar, São Paulo/SP.

## **8. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS E CONFLITO DE INTERESSE**

A Distribuidora é também a Administradora.

Não existem relações societárias ou ligações contratuais, que não sejam os documentos do próprio Fundo entre a Administradora e o Consórcio Confidere-Racional, bem como entre a Administradora e as empresas que formam o Consórcio.

Não existem relações societárias ou ligações contratuais, que não sejam os documentos do próprio Fundo entre a Administradora e a Fundação Getúlio Vargas.

Não existem relações societárias ou ligações contratuais, que não sejam os documentos do próprio Fundo entre a Administradora e a CEDAE.

A Administradora e o Custodiante Qualificado podem assumir as mesmas funções, isolada ou conjuntamente, em outros fundos de investimento. Contudo, essa ligação comercial não deverá criar qualquer conflito de interesse com relação à atuação no Fundo. Atualmente, a Administradora e o Custodiante atuam, em conjunto, como prestadores de serviço nos seguintes fundos:

i) o Custodiante Qualificado presta serviço de custódia qualificada e controladoria para o Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Sabesp I, fundo com encerramento previsto para março de 2011, do qual a Administradora é a administradora; a taxa pelo serviço de administração do fundo é de 0,05% ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do fundo, sendo, desse valor, 0,03% ao ano referente à taxa pelos serviços de custódia e controladoria; os valores médios recebidos até o momento são, respectivamente, R\$3.920,00 e R\$5.880,00;

ii) o Custodiante Qualificado presta serviço de custódia qualificada e controladoria para o BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo, fundo com prazo indeterminado de duração, do qual a Administradora é a administradora; a taxa pelo serviço de administração do fundo é de 5,10% ao mês sobre o total das receitas do fundo, deduzidas todas as despesas e provisões do fundo, antes da incidência da referida taxa, da qual 2,87% ao mês corresponde ao serviço de custódia e controladoria; os valores médios recebidos até o momento são, respectivamente, de R\$33.375,00 e R\$42.954,00.



## **9. TRIBUTAÇÃO DO FUNDO E DOS COTISTAS**

Com base na legislação brasileira em vigor, o tratamento tributário aplicável ao Fundo e aos Cotistas pode ser resumido da seguinte forma:

### **9.1 – Tributação do Fundo**

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo imposto de renda, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa, caso em que estão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o imposto de renda retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção prevista no inciso III do art. 3º da Lei nº 11.033/04.

A Lei 9.779/1999 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% das cotas do Fundo. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

### **9.2 – Tributação dos Cotistas**

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo aos cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20%. A mesma tributação aplica-se no resgate das cotas, em caso de liquidação do Fundo.

Cumprе ressaltar que, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% das cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso (i) as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e (ii) desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 cotistas.

Sobre o valor da alienação das cotas ocorrerá IRRF à alíquota de 0,005%, sendo que:

i) fica dispensada a retenção do imposto cujo valor seja igual ou inferior a R\$1,00. Ocorrendo mais de uma operação no mesmo mês, realizada por uma mesma pessoa, física ou jurídica, será efetuada a soma dos valores de imposto incidente sobre todas as operações realizadas no mês, para efeito de cálculo do limite de retenção igual ou inferior a R\$1,00;

ii) o valor desse IRRF poderá ser:

- deduzido do imposto sobre ganhos líquidos apurados no mês;
- compensado com o imposto incidente sobre ganhos líquidos apurados nos meses subsequentes;
- compensado na declaração de ajuste se, após as deduções acima, houver saldo de IR;
- compensado com o imposto devido sobre o ganho de capital na alienação de ações.

É responsável pela retenção do imposto relativo ao item imediatamente acima a instituição intermediadora que receber diretamente a ordem do cliente.

Havendo alienação das cotas, caberá ao cotista apurar o ganho e recolher o respectivo tributo. Nesse caso, a alíquota do imposto de renda será de 20% (IN SRF nº 25/01) sendo apurado, nos termos previstos na legislação tributária, de acordo com a sistemática do ganho líquido mensal, no caso de alienação das cotas em bolsa ou fora de bolsa, exceto na alienação fora de bolsa efetuada por cotista pessoa física, cuja tributação será conforme as regras de ganho de capital.

O imposto de renda pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas; e, (ii) antecipação do IRPJ, para os investidores pessoas jurídicas. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da CSLL, bem como do PIS e da COFINS.

## **10. QUALIFICAÇÃO E PRINCIPAL ATIVIDADE DA CEDAE (LOCATÁRIA)**

### **10.1 – Histórico**

Constituída oficialmente em 1 de agosto de 1975, apesar do Decreto-Lei N° 39 datar de 24 de março de 1975, a Companhia de Águas e Esgotos do Rio de Janeiro - CEDAE é oriunda das Empresas de Águas e Esgotos dos Estados da Guanabara (CEDAG), da Empresa de Saneamento da Guanabara (ESAG) e da Companhia de Saneamento do Estado do Rio de Janeiro (SANERJ). A CEDAE passou a operar e manter a captação, tratamento, adução, distribuição das redes de águas e coleta, transporte, tratamento e destino final dos esgotos gerado dos municípios conveniados do Estado do Rio de Janeiro.

A estratégia aplicada em cada uma das três empresas teve que ser totalmente reformulada. Na CEDAG as obras executadas até o final de 1974, dariam ao Estado da Guanabara, hoje Município do Rio de Janeiro, tranquilidade até o ano de 2000 na água de abastecimento de água mas, o mesmo não ocorreria na área do antigo Estado do Rio de Janeiro. Nas áreas de esgotos a ESAG acabara de colocar em operação o Emissário de Ipanema e havia reformulado seu sistema de coleta e tratamento em sua área de operação. Na área da SANERJ, quase tudo tinha que ser refeito, principalmente nos municípios que formavam a região metropolitana do novo Estado. Na época, comentava-se que existiam quatro empresas ao invés de uma: CEDAE, CEDAG, ESAG, SANERJ.

Com o surgimento de um único Estado, o do Rio de Janeiro, a ampliação do Sistema Guandu, que resolveria a falta de água da Guanabara por um longo espaço de tempo, acabou sendo aproveitada para atender aos municípios da Baixada Fluminense, de forma emergencial.

A região estava em desenvolvimento mas as suas fontes de suprimento de água eram as do sistema de Acari, que tinha compromisso com o abastecimento de Guanabara. Além disso a região não possuía nenhum sistema de coleta, transporte ou tratamento de esgoto. Nesta época morreria uma criança a cada hora no Estado por falta de estrutura sanitária.

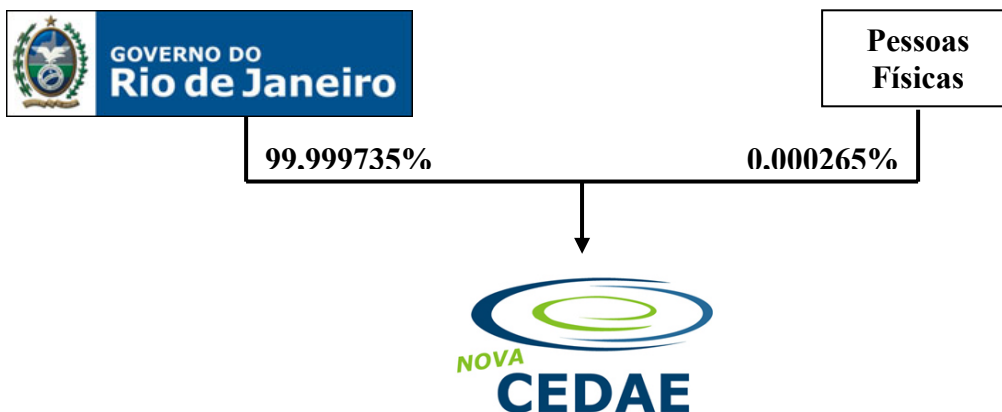
A CEDAE abastece atualmente uma população de mais de nove milhões de pessoas e efetua esgotamento sanitário para uma população de mais de cinco milhões de pessoas, considerando uma taxa de ocupação de 3,61 pessoas por domicílio. Tem um faturamento mensal

da ordem de aproximadamente R\$ 274.000.000,00. Atende 64 dos 92 municípios do Estado do Rio de Janeiro com abastecimento de água e 40, com rede de esgoto.

De 2002 a 2004 o Instituto Brasileiro de Análises Sociais e Econômicas (IBASE), concedeu à empresa o Selo Balanço Social Ibase/Betinho. Mais recentemente o Conselho Regional de Contabilidade (CRC-RJ), distinguiu a CEDAE com o Certificado de Empresa Cidadã, reconhecendo seu investimento no ser humano e pela divulgação de Balanços Sociais de forma transparente, inclusive, no tocante às práticas contábeis. Em junho a CEDAE foi a vencedora da primeira edição do Prêmio “Sustentabilidade 2009”, promovido pela Associação Comercial do RJ, graças às suas ações corporativas na área de sustentabilidade ambiental no Rio de Janeiro. A CEDAE possui o direito de usar o selo ABRINQ 2009 pelas suas ações sociais em benefício de comunidades carentes dentro do “Programa Empresa Amiga da Criança” no ano de 2008.

Fonte: <http://www.cedae.rj.gov.br>

## 10.2 – Composição de Capital

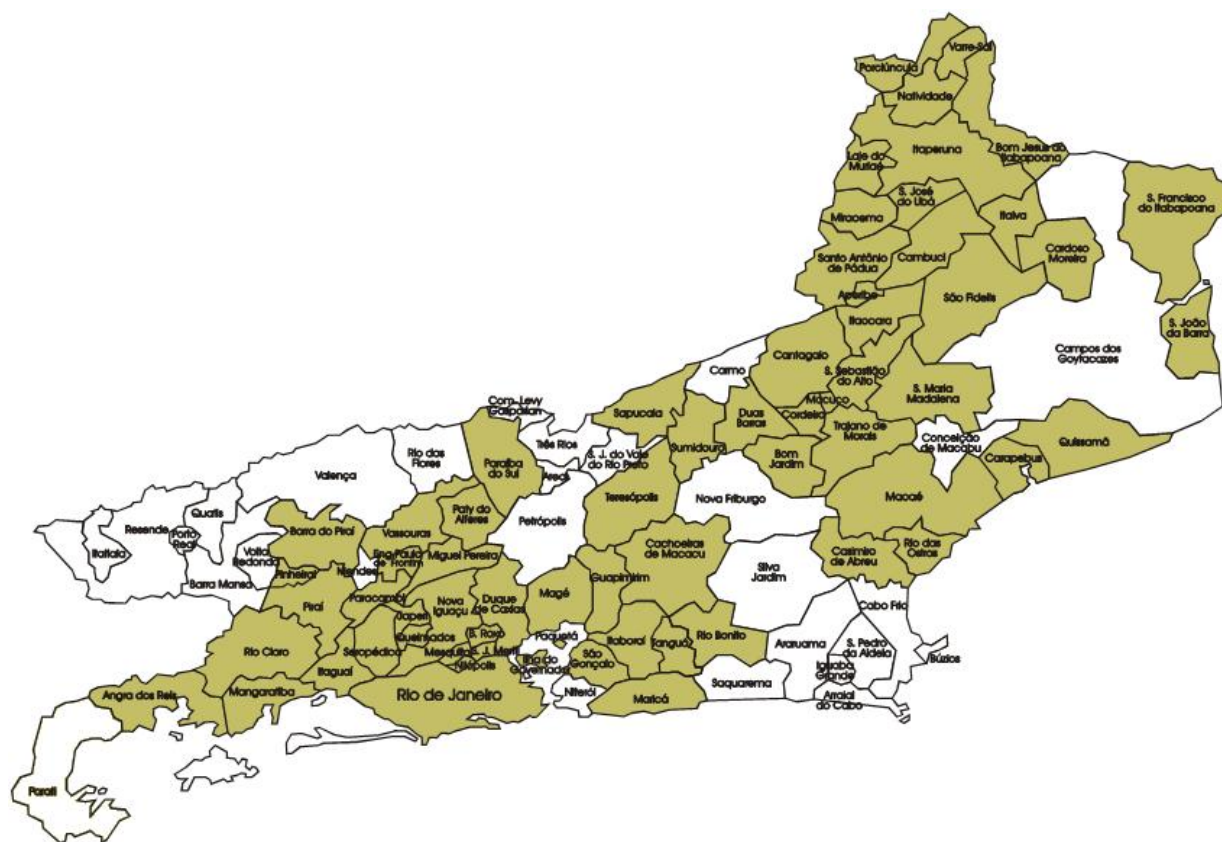


## 10.3 – Principal Atividade e Área de Atuação

A Companhia é uma Sociedade Anônima de Economia Mista, de capital aberto e autorizado (até o limite de 600 bilhões de ações), vinculada à Secretaria de Estado de Obras – SEOBRAS com prazo indeterminado de duração, que tem por objeto, respeitando a autonomia

municipal, a administração dos serviços de água e coleta de esgoto compreendendo sua captação, tratamento, adução e distribuição da água e na coleta, tratamento e destinação de esgotos sanitários, no âmbito do Estado do Rio de Janeiro, mediante delegação do Governo Estadual e nos municípios aos quais ela atua por meio de convênios. Tem também como atividade, a realização de estudos, projetos e execução de obras relativas a novas instalações e ampliação de redes, bem como, a execução do Programa de Despoluição da Baía de Guanabara - P.D.B.G. e do Programa de Saneamento da Barra da Tijuca, Jacarepaguá e Recreio dos Bandeirantes – P.S.B.J.

A Companhia atua em 64 dos 92 municípios em operações de abastecimento de água e 40 em operações de esgotamento sanitário no Estado do Rio de Janeiro, merecendo destaque para as 15 maiores concessões de água e às 5 maiores de esgoto das quais a companhia é detentora, abastece atualmente uma população de mais de nove milhões de pessoas.



#### 10.4 – Dados Cadastrais

Identificação:	Companhia Estadual de Águas e Esgoto - CEDAE, sociedade anônima, companhia aberta, de capital autorizado, de economia mista estadual, vinculada à Secretaria de Estado de Obras, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.352.394/0001-04 e inscrição estadual nº 84.780.707.
Sede:	Rua Sacadura Cabral, 103 CEP 20081-260 - Rio de Janeiro/RJ.
Data de registro na CVM como companhia aberta:	28 de julho de 1997.
Auditor Independente da Companhia:	PricewaterhouseCoopers.
Acionista controlador:	Estado do Rio de Janeiro.
Jornal que divulga informações:	Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro.
Site:	<a href="http://www.cedae.rj.gov.br">www.cedae.rj.gov.br</a>

---

Atendimento ao Cotista: 0800 726 0101  
Ouvidoria Caixa: 0800 725 7474  
Atendimento a pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492  
[www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

## **ANEXOS**

---

- ANEXO I - ATO DE CONSTITUIÇÃO E REGULAMENTO DO FUNDO
- ANEXO II - BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CEDAE
- ANEXO III - TERMO DE ADESÃO AO FUNDO
- ANEXO IV - CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE AGENTE DE CUSTÓDIA
- ANEXO V - MATRÍCULA DO TERRENO
- ANEXO VI - LAUDO DE AVALIAÇÃO DO TERRENO
- ANEXO VII - CONTRATO DE LOCAÇÃO
- ANEXO VIII - PROJETO
- ANEXO IX - VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DO FUNDO
- ANEXO X - ORÇAMENTO RESUMO E CRONOGRAMA FÍSICO E FINANCEIRO DO EMPREENDIMENTO
- ANEXO XI - DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA
- ANEXO XII - PARECER PROCURADORIA



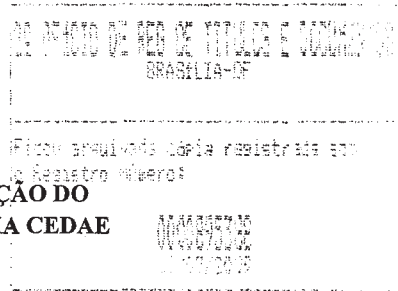
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I**

---

**ATO DE CONSTITUIÇÃO E REGULAMENTO DO FUNDO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**CAIXA**CAIXA  
ECONÔMICA  
FEDERAL**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**  
CNPJ/MF n.º 00.360.305/0001-04**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CEDAE**

Pelo presente instrumento particular, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto n.º 6.473, de 5 de junho de 2008, na condição de Administradora de Fundos de Investimento, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e a administrar carteiras de valores mobiliários, com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 2300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04 (“Administradora”), resolve:

1. Constituir, nos termos da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, um fundo de investimento imobiliário, na forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, que será denominado Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA CEDAE (“Fundo”);
2. Designar como diretor do administrador responsável pela administração do Fundo o Sr. Boliyar Tarragó Moura Neto, brasileiro, casado, economista, com domicílio profissional na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 2300, 11º andar, portador da cédula de identidade RG n.º 2.734.669-SSP/DF, inscrito no CPF/MF sob o n.º 543.836.500-82, Vice-Presidente de Gestão de Ativos de Terceiros da Administradora;
3. Assumir as funções de administração do Fundo, na forma do regulamento neste ato aprovado (o “Regulamento”);
4. Contratar: (i) o Banco do Brasil S.A., instituição financeira com sede e foro na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no SBS, Quadra 01, Bloco G, Ed. Sede III, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.000.0000001/91, para prestação dos serviços de custódia qualificada e controladoria de ativos e passivos ao Fundo; (ii) a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, empresa de auditoria com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, n.º 1400, CEP 05001-903, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.562.112/0002-01, para prestar serviços de auditoria independente ao Fundo; (iii) a Caixa Econômica Federal, instituição financeira sob a forma de empresa pública com sede em Brasília, Distrito Federal, no SBS, Quadra 04, Lote 3/4 (a “Distribuidora”), para prestar os serviços de distribuição pública das cotas da primeira emissão do Fundo, conforme indicado no item 5 abaixo; (iv) a Fundação Getúlio Vargas – FGV, com sede na Praia de Botafogo, 190, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.641.663/0001-44, para a prestação



dos serviços de consultoria especializada ao Fundo, e (v) o Consórcio Confidere-Racional, com sede na Av. Atlântica, 1.130, 12º andar, Copacabana, Rio de Janeiro/RJ, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.904.468/0001-64, para executar os serviços de obras civis pelo regime de empreitada total ao Fundo.

5. Deliberar sobre (i) a primeira emissão do Fundo, correspondente a 68.518 (sessenta e oito mil, quinhentos e dezoito) cotas, frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, com valor de emissão de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) por cota. As cotas serão emitidas e distribuídas publicamente em mercado de balcão não organizado (a "Oferta"), com a intermediação da Distribuidora;

6. Submeter à CVM esta deliberação e os demais documentos exigidos pela regulamentação para registro do Fundo e da Oferta;

7. Aprovar o Regulamento, que segue anexo à presente deliberação de constituição.

Esta deliberação, com o Regulamento e seus anexos, deverá ser registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal.

Estando assim deliberada a constituição do Fundo, vai a presente assinada.

São Paulo, 14 de julho de 2009.

  
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
Por: BOLIVAR TARRAGÓ MOURA NETO  
Cargo: Vice-Presidente de Gestão de Ativos de Terceiros

12 OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
BRASÍLIA-DF  
Ficou arquivada cópia registrada no  
Registro número:  
20/07/2009

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
CE 3372/09

340 OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS - CERQUEIRA CESAR - SÃO PAULO/SP  
BEL ADOLPHO JOSE BASTOS DA CUNHA - OFICIAL  
RUA PRISCA, 242 - CEP: 01074-020 - FONE: (11) 3771-4331 FAX: (11) 3771-4334 - E-MAIL: bacces@ofra.com.br

Reconheço por semelhança a firma de: BOLIVAR TARRAGÓ MOURA NETO,  
em documento com valor econômico, dou fé.  
São Paulo, 14 de Julho de 2009.  
Em Testemunho da verdade. CDD: 12068096314563200155383

William Taratko Barreiro Souza  
Escr. Autorizado

CERQUEIRA CESAR  
340  
Col. Principal  
Of. 340  
ARMA  
ECONÔMICA  
ESTRADA DO PRÍNCIPE  
1028AAZ03298

## **REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CEDAE FII CAIXA CEDAE**

**Art. 1º** - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CEDAE** (o “Fundo”), regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25/06/93 e alterações posteriores e pela Instrução CVM nº 472, de 31/10/08, é administrado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo Estatuto aprovado pelo Decreto nº 6.473, de 05 de junho de 2008, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 (a “Administradora”).

**Parágrafo Único** – O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem prazo de duração indeterminado, de modo que suas cotas somente são resgatadas em virtude da liquidação do Fundo.

### **DO PÚBLICO ALVO**

**Art. 2º** - O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas com objetivo de investimento de longo prazo, remunerado a partir da locação do imóvel descrito no Anexo I deste Regulamento.

### **DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**Art. 3º** - O Fundo tem por objeto a captação de recursos junto a investidores para viabilizar a construção do imóvel descrito no Anexo I deste Regulamento (o “Empreendimento”), bem como suas instalações, sendo entregue pronto para uso. O Empreendimento, feito sob medida na modalidade *turn-key*, posteriormente será locado à Companhia Estadual de Águas e Esgotos – CEDAE para o exercício de suas atividades administrativas, nos termos do Contrato de Locação, integrante do prospecto do Fundo (o “Prospecto”), em seu Anexo VII.

§ 1º - O Empreendimento será construído segundo o projeto executivo, projeto arquitetônico, quadros de área e memoriais descritivos, que são partes integrantes do Prospecto, em seu Anexo VIII.

§ 2º - A viabilização do Empreendimento pelo Fundo visa proporcionar aos seus cotistas rentabilidade decorrente do recebimento de receita de aluguel, nos termos do Contrato de Locação celebrado entre o Fundo e a CEDAE, pelo período de 10 (dez) anos.

§ 3º - O Empreendimento será construído no terreno registrado sob a matrícula nº. 22064-2-AM, ficha 33380, no 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro (“Terreno”), conforme Anexo II.

§ 4º - O Terreno onde será construído o Empreendimento será objeto de integralização de cotas pela CEDAE no Fundo, sendo que o seu valor foi objeto de laudo de avaliação realizado por empresa especializada, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM 472/08.

§ 5º - O laudo de avaliação elaborado pela Enprav Engenharia Projetos e Avaliações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 03.310.481/0001-20, é parte integrante do Prospecto em seu Anexo VI.

**Art. 4º** - A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, por força do cronograma físico e financeiro das obras não estiver aplicada no Empreendimento, deve ser aplicada em:

I - cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo; e

II – derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

§ 1º - O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

§ 2º - Os ativos da carteira do Fundo deverão estar representados por:

I - até 100% no imóvel descrito no Anexo I;

II - até 100% em Títulos Públicos Federais de emissão do Tesouro Nacional, em operações finais e/ou compromissadas;

III - até 100% em cotas de fundos de investimento de renda fixa, sendo até 100% em cotas de um mesmo fundo de investimento;

IV - no máximo 20% em títulos de renda fixa privados emitidos por instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, inclusive os de emissão da Administradora, ou por Companhia aberta, em operações finais e/ou compromissadas, observados os seguintes limites de concentração por emissor:

- até 20% do patrimônio líquido do fundo quando o emissor for instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil;

- até 20% do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for a Administradora;

- até 10% do patrimônio líquido do fundo quando o emissor for Companhia aberta, incluindo neste limite as empresas a ela ligadas.

§ 3º - Os emissores dos ativos financeiros adquiridos pelo Fundo devem estar classificados na categoria de baixo risco de crédito ou equivalente, com certificação por agência de risco localizada no país.

§ 4º - O Fundo pode realizar operações nas quais a Administradora atue na condição de contraparte do Fundo ou na condição de instituição administradora de fundos de investimento.

§ 5º - É vedado ao Fundo realizar operações de *day trade* ou de renda variável.

**Art. 5º** - A performance dos investimentos do Fundo está sujeita aos riscos inerentes ao contrato de locação do Empreendimento, assim como a demanda por sua locação. A Administradora não é responsável por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes do risco de crédito do locatário.

**Art. 6º** - As aplicações no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Custodiante ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

**Art. 7º** - Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, devem observar as seguintes restrições:

I – não podem integrar o ativo da Administradora, nem responder por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

II – não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

III – não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora.

#### **DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

**Art. 8º** - Serão emitidas e distribuídas 68.518 (sessenta oito mil, quinhentos e dezoito) cotas, com valor unitário de R\$ 1.000,00 (hum mil reais), totalizando R\$ 68.518.000,00 (sessenta e oito milhões, quinhentos e dezoito mil reais), a serem integralizadas em moeda corrente nacional e em bem imóvel.

**Art. 9º** - A distribuição da emissão será realizada nas agências da Caixa Econômica Federal localizadas em todo o território nacional.

§ 1º - Na distribuição primária das cotas do Fundo o valor mínimo para aquisição de cotas é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), equivalente a 10 cotas.

§ 2º - A subscrição será feita mediante assinatura do Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização de Cotas e do Termo de Adesão ao Fundo (Anexos II e III do Prospecto).

§ 3º - A subscrição de cotas com bem imóvel será realizada mediante a assinatura de Boletim de Subscrição e da Promessa de Integralização de cotas do Fundo com bem imóvel.

§ 4º - A partir da publicação do anúncio de início da distribuição, as cotas do Fundo devem ser distribuídas no prazo máximo de 6 (seis) meses.

§ 5º - Se, no prazo definido no § 4º deste artigo, ou durante eventual prorrogação de prazo de distribuição concedido pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, não ocorrer a subscrição da totalidade das cotas emitidas, o Fundo não entrará em funcionamento, ficando a Administradora obrigada a cancelar os boletins de subscrição até então firmados.

**Art. 10** - As integralizações em moeda corrente nacional serão realizadas mediante débito incondicionado na conta corrente de titularidade do subscritor na Caixa Econômica Federal, a qualquer

3



momento, em uma única vez, no prazo máximo de 6 (seis) meses contado da publicação do anúncio de início da distribuição.

**Parágrafo Único** – A integralização em bem imóvel será realizada exclusivamente pela CEDAE e será procedida mediante a lavratura do competente instrumento de transferência de bens a realizar-se no prazo máximo de 6 (seis) meses, contado da data da publicação do anúncio de início de distribuição das cotas do Fundo.

### **DOS AUMENTOS DO PATRIMÔNIO**

**Art. 11** – Encerrada a primeira distribuição de cotas, o Fundo poderá, a qualquer tempo, mas desde que previamente autorizado pela Assembleia e pela CVM, promover aumentos de seu patrimônio mediante emissão de novas cotas.

§ 1º - As cotas objeto de qualquer nova emissão assegurarão a seus titulares direitos absolutamente iguais aos conferidos aos titulares das cotas já existentes.

§ 2º - A Assembleia deverá fixar o preço de emissão das cotas a que se refere o presente artigo.

§ 3º - Nas novas emissões, os cotistas, na proporção do número de cotas que possuem, terão direito de preferência, por prazo não inferior a 05 (cinco) dias, para a subscrição da nova emissão, contando-se o prazo de preferência da data de publicação de aviso aos cotistas, comunicando o início do prazo e as condições de subscrição.

§ 4º - Compete exclusivamente à Administradora propor à Assembleia a emissão de novas cotas.

### **DAS CARACTERÍSTICAS E NEGOCIAÇÕES DAS COTAS**

**Art. 12** - As cotas do Fundo são nominativas, escriturais e correspondem a frações ideais de seu patrimônio, sendo representadas pelo extrato de contas de depósito, em nome de seus titulares, mantidas na instituição financeira responsável pela escrituração das cotas.

**Parágrafo Único** – Não é permitido o resgate de cotas.

**Art. 13** - A qualidade de cotista comprova-se pelo registro do nome do cotista no livro de “Registro dos Cotistas” ou pelo extrato de contas de depósito, aplicando-se à transferência de titularidade, no que couber, as regras de transferências de valores mobiliários previstas na Lei nº 6.404/76.

**Art. 14** - O titular de cotas do Fundo:

I – não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; e

II – não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

**Art. 15** – Após a obtenção de autorização de funcionamento do Fundo junto à CVM, e desde que totalmente integralizadas, as cotas poderão ser negociadas, exclusivamente, em Mercado de Balcão Organizado administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

§ 1º - Para este fim, as cotas permanecerão sob custódia junto à Central Depositária da BM&FBOVESPA (CBLC), por meio de agente de custódia devidamente credenciado.

§ 2º - Os serviços de agente de custódia serão prestados pela Caixa Economica Federal, cabendo ao cotista a opção de substituí-la.

#### **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO E RETENÇÃO DOS RESULTADOS DO FUNDO**

**Art. 16** – A partir da obtenção de autorização de funcionamento junto à CVM e, desde que integralizadas todas as cotas subscritas em moeda corrente nacional, o Fundo distribuirá aos cotistas, até o dia 15 de cada mês, pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no mês imediatamente anterior, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete referente ao último dia útil de cada mês.

**Parágrafo Único** - Os rendimentos são devidos aos titulares das cotas que estiverem registrados no sistema de escrituração no último dia útil do mês de competência do pagamento.

**Art. 17** - Para assegurar o cumprimento de seus objetivos, o Fundo destinará à formação de reserva especial o valor equivalente a até 5% (cinco por cento) do resultado líquido mensal, apurado na forma do *caput* do art. 16 acima, até orientação contrária da Administradora.

**Art. 18** - A Assembleia, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

#### **DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

**Art. 19** – Os bens e direitos integrantes do patrimônio imobiliário do Fundo serão adquiridos pela Administradora, em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e de seus cotistas, cabendo-lhe administrar e dispor desses bens ou direitos com o fim exclusivo de realizar o objeto e a política de investimento do Fundo.

**Parágrafo Único** - Nos instrumentos de aquisição e de alienação de bens e direitos integrantes do patrimônio imobiliário do Fundo será destacado o caráter fiduciário do ato praticado pela Administradora, devendo essa ressaltar que o pratica por conta e em benefício do Fundo.

#### **DA OPÇÃO DE COMPRA**

**Art. 20** – A CEDAE, na qualidade de locadora do Empreendimento, possuirá o direito de opção de comprá-lo, podendo exercer-lo, exclusivamente, no 120º (centésimo vigésimo) mês, contado da data de início do prazo de locação, direito este que constará na Escritura Pública de Integralização de Cotas com Bens Imóveis.

**Art. 21** – Para o exercício da opção prevista no artigo anterior, a CEDAE pagará ao Fundo, na data de sua concretização, o (i) valor da avaliação do Empreendimento ou; (ii) o valor da alienação do Terreno, conforme Cláusula Primeira da Promessa de Integralização de Cotas do Fundo, adicionado do valor do Projeto, conforme a letra “e” do “Considerando” da Promessa de Integralização de Cotas do Fundo, compreendendo a acessão, o mobiliário, equipamentos e instalações nos termos da cláusula terceira do Contrato de Locação, além das benfeitorias necessárias ou úteis promovidas, todos devidamente atualizados pelo IGP-M divulgado pela FGV ou outro índice que venha a substituí-lo, dos dois o que for maior, acrescido de todas as despesas relativas à transmissão original e à opção de compra, tais como custas e emolumentos cartorários da escritura e da transcrição, imposto de transmissão, laudêmios e quaisquer outras.

**Parágrafo Único** – A avaliação dos bens de que trata o *caput* será efetuada em conformidade com o disposto no parágrafo 4º do art. 45 e art. 12 da Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 22** – O exercício da opção prevista no art. 20 acima não está sujeito à deliberação em Assembleia, mas constitui motivo de liquidação antecipada do Fundo.

#### **DA ADMINISTRAÇÃO E COMPETÊNCIA**

**Art. 23** – Compete à Administradora, observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, por este Regulamento, ou por deliberação da Assembleia:

- I - realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;
- II – exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- III – abrir e movimentar contas bancárias;
- IV – adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;
- V – transigir;
- VI – representar o Fundo em júízo e fora dele; e
- VII – solicitar a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do Fundo.

**Art. 24** – A Administradora poderá contratar, em nome e às expensas do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- I – distribuição de cotas;
- II – consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo; e

III – empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis.

**Parágrafo Único** - Os serviços a que se refere este artigo podem ser prestados pela própria Administradora ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

### **DAS OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 25** – A Administradora deve:

I - selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II - providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas relativas aos bens imóveis ou de direitos sobre imóveis adquiridos pelo Fundo, das restrições previstas no art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo da Administradora;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III - manter, às suas expensas, atualizados em perfeita ordem:

- a) o registro de cotistas e de transferência de cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos do arts. 29 e 31 da Instrução CVM 472/08.

IV – celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V – receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

VI – custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII – manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

VIII – manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

IX – observar as disposições constantes neste Regulamento e no Prospecto, bem como as deliberações da Assembleia;

X - exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos cotistas.

XI - transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição.

### **DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**Art 26** - A Administradora contratou os seguintes prestadores de serviços em nome e às expensas do Fundo:

I – Os serviços de Custódia Qualificada e Controladoria de ativos e passivos serão prestados pelo Banco do Brasil S.A;

II – O serviço de consultoria especializada será prestado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV e se limitará até a conclusão da obra, nos termos do contrato celebrado entre o Fundo e a FGV; e

III – O serviço de auditoria independente será realizado pela PricewaterhouseCoopers, ou, a critério da Administradora, por outra empresa por ela definida.

### **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 27** - A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas:

I - mensalmente, até de 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

a) valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e

b) valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

II – trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de fundo constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção;

III – até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a Administradora, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV - até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

a) o balancete semestral;

b) o relatório da Administradora, nos termos do parágrafo único abaixo.

V – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras

b) o relatório da Administradora, nos termos do parágrafo único abaixo; e

c) o parecer do auditor independente.

VI – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia.

**Parágrafo Único** - Os relatórios da Administradora conterão, no mínimo:

I – descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

II – programa de investimentos para o semestre seguinte;

III – informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e

c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;

IV – relação das obrigações contraídas no período;

V – rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;

VI – o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

VII – a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

**Art. 28** – A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

**Art. 29** - A Administradora deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I - edital de convocação e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;

III - prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento da oferta pública de distribuição de cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400, de 2003; e

IV - fatos relevantes.

**Art. 30** - A Administradora deverá enviar a cada cotista:

I - no prazo de 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia;

II - semestralmente, diretamente ou através da instituição responsável pelo serviço de registro de cotas escriturais, no prazo de 30 (trinta) dias após o encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito de que trata o art. 13 deste Regulamento acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

III - anualmente, diretamente ou através da instituição responsável pelo serviço de registro de cotas escriturais, no prazo de até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

**Art. 31** - A publicação/divulgação de informações referidas nos artigos 27 e 29 acima deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

**Parágrafo Único** - A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no artigo 31 acima, enviar as informações referidas neste artigo à entidade administradora do mercado

organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, pelo Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

### **DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 32** - É vedado à Administradora, no exercício de suas atribuições e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

- I - receber depósito em sua conta corrente;
- II – conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos cotistas sob qualquer modalidade;
- III – contrair ou efetuar empréstimo;
- IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou co-obrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo fundo;
- V – aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI – aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- VII – vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII - prometer rendimentos predeterminados aos cotistas;
- IX – sem prejuízo do disposto no art. 34 da Instrução CVM 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- X – constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI – realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Regulamento e pela Instrução CVM 472/08;
- XII – realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII – realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.



§ 1º - A vedação prevista no inciso X deste artigo não impede a aquisição, pela Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

§ 2º - O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

### **DAS RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 33** – A Administradora responde:

I - por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de:

- a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo;
- b) operação de qualquer natureza concluída entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e empreendedor, ou entre o Fundo e pessoa detentora de mais de 50% (cinquenta por cento) das cotas do Fundo, quando caracterizada situação de conflito de interesses; e
- c) atos de qualquer natureza que configurem violação da Lei, da Instrução CVM nº 472/08, deste Regulamento, ou de determinação da Assembleia;

II - pela evicção de direito, no caso de alienação de imóveis ou de direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

**Parágrafo Único** – A Administradora não será pessoalmente responsável nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo, ou de qualquer outra forma prejudicar o investimento dos cotistas, e que estejam além do controle da Administradora, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como os atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

**Art. 34** – A Administradora usará seus melhores esforços no sentido de valorizar o patrimônio do Fundo, mas não assegura a sua efetiva valorização, tendo em vista as características de risco dos investimentos do Fundo.

### **DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA**

**Art. 35** – A Administradora receberá pelos serviços de administração e gestão do Fundo a remuneração mensal equivalente a 5,00% (cinco por cento) aplicada sobre o resultado operacional líquido – ROL do Fundo, observado o valor mínimo mensal de: i) R\$ 65.000,00 desde o início das atividades do Fundo até o término da construção do Empreendimento e obtenção do *habite-se*; e ii) R\$ 45.000,00 após o término da construção do Empreendimento e obtenção do *habite-se* até a liquidação do Fundo.

§ 1º - A taxa de administração será calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

§ 2º - Os valores em reais acima serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IGP-M, divulgado pela FGV, a partir do mês subsequente do início das atividades do Fundo.

**Art. 36** – Pela prestação dos serviços de distribuição, a ser prestado pelas agências da Caixa Econômica Federal, a distribuidora receberá uma remuneração única e equivalente a R\$ 1.870.000,00 (hum milhão, oitocentos e setenta mil reais).

**Art. 37** - Os serviços de Custódia Qualificada e Controladoria de ativos e passivos serão prestados pelo Banco do Brasil S.A. Pelos serviços de Custódia Qualificada, este receberá o equivalente a 0,14% ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.200,00 (doze mil e duzentos reais), corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-DI, divulgado pela FGV, a partir do mês subsequente do início das atividades do Fundo. Os serviços de Controladoria de ativos e passivos não serão remunerados.

**Art. 38** - Pela prestação dos serviços de consultoria especializada, a FGV receberá o equivalente a R\$650.000,00, nas condições previstas no contrato celebrado entre o Fundo e a FGV.

#### **DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA**

**Art. 39** – A Administradora será substituída nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia a Administradora fica obrigada a:

I - convocar imediatamente a Assembleia para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e

II - permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia, caso a Administradora não convoque a Assembleia de que trata o § 1º inciso I deste artigo, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - Aplica-se o disposto no §1º, inciso II deste artigo, mesmo quando a Assembleia deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

§ 4º - Em qualquer dos casos de substituição previstos neste artigo, a Administradora fará jus à remuneração prevista no *caput* deste artigo, calculada *pro rata temporis* até a data em que se tornar efetiva a sua substituição, que deverá ser paga até 10 (dez) dias úteis do seu desligamento.

**Art. 40** - Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

### **DA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO**

**Art. 41** – A alteração deste Regulamento depende da prévia aprovação da Assembleia, observado o art. 51 abaixo.

**Art. 42** – As alterações do regulamento somente produzirão efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia, com o inteiro teor das deliberações, e do regulamento consolidado do Fundo.

**Art. 43** – O Regulamento do Fundo pode ser alterado independentemente de Assembleia, ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou do custodiante, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

§ 1º – As alterações referidas no *caput* devem ser comunicadas aos cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

### **DA COMPETÊNCIA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Art. 44** – Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas (“a Assembleia”) deliberar sobre:

- I - as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- II – alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto no art. 42 acima;
- III - destituir ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto;
- IV - emissão de novas cotas;
- V - fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI - dissolução e liquidação do Fundo;
- VII – a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII – apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas ou adquiridos pelo Fundo;
- IX – eleição e destituição de Representante dos cotistas de que trata o art. 56;
- X – aumento das despesas e encargos de que trata o art. 58;

XI - aprovar todas as despesas extraordinárias e benfeitorias a serem realizadas nos ativos do Fundo em valores individuais superiores a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), reajustáveis anualmente a partir do mês subsequente ao início das atividades do Fundo, pela variação do IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

### **DA CONVOCAÇÃO E INSTALAÇÃO DA ASSEMBLEIA**

**Art. 45** – A Assembleia será convocada pela Administradora, podendo também ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante de cotistas, se houver, quando a Administradora não atender, no prazo 10 (dez) dias úteis contados de seu recebimento, o pedido de convocação que se apresentar, devidamente fundamentado com a indicação das matérias a serem tratadas.

**Parágrafo Único** – O pedido de convocação da Assembleia apresentado pelo representante de cotistas deverá ser firmado por todos os seus membros.

**Art. 46** – A convocação da Assembleia será feita por correspondência encaminhada a cada cotista.

§ 1º - A convocação de Assembleia deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia.

§ 2º - A convocação da Assembleia deverá ser feita com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) dias da data de sua realização.

§ 3º - Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia.

§ 4º - A Assembleia será realizada na filial da Administradora localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Quando a Assembleia não for realizada na filial da Administradora localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, as comunicações enviadas aos cotistas devem indicar, com clareza, o local da reunião.

§ 5º - O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia.

§ 6º - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

**Art. 47** - Anualmente a Assembleia deverá deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, fazendo-o até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 1º - A Assembleia a que se refere o *caput* somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 2º - A Assembleia a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

**Art. 48** - A Administradora deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia, e mantê-los lá até a sua realização.

**Art. 49** - A Assembleia se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

### **DAS DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLEIA**

**Art. 50** - As deliberações da Assembleia serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvadas as hipóteses de *quorum* qualificado previstas no art. 51 abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**Art. 51** - Dependerá da aprovação de cotistas que representem, no mínimo, metade das cotas emitidas, as deliberações referentes à:

I – alteração do Regulamento do Fundo;

II - fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

III - apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas ou adquiridos pelo Fundo;

IV - destituição ou substituição da Administradora;

V - dissolução e liquidação do Fundo;

VI - os atos que caracterizem conflito de interesses, conforme disposto no art. 34 da Instrução CVM nº 472/08;

VII - emissões de novas cotas do Fundo e fixação do preço de emissão, nos termos e para os fins previstos no art. 12 acima.

**Art. 52** - As deliberações da Assembleia poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta formalizada por carta ou telegrama dirigido, pela Administradora, a cada cotista, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, bem como a informação de que a ausência de resposta será considerada anuência às propostas apresentadas pela Administradora.

**Art. 53** – Somente poderão votar nas Assembleias os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Art 54** - O cotista deverá exercer o direito de voto no interesse do Fundo. Considerar-se-á abusivo o voto exercido com o fim de causar dano ao Fundo ou a outros cotistas, ou de obter, para si ou para outrem, vantagem a que não faz jus e de que resulte ou possa resultar, prejuízo para o Fundo ou para outros cotistas. O cotista não poderá votar nas deliberações da Assembleia que puderem beneficiá-lo de modo particular, ou em que tiver interesse conflitante com o do Fundo.

**Art. 55** - Não podem votar nas Assembleias:

- I – a Administradora;
- II – os sócios, diretores e funcionários da Administrador;
- III – empresas ligadas a Administradora, seus sócios, diretores e funcionários; e
- IV – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

**Parágrafo Único** - Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

- I – os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV deste artigo; ou
- II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto.

#### **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 56** – A Assembleia geral dos cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

**Art. 57** – Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I – ser cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do cotista;
- II – não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e
- III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

**Parágrafo Único** – O representante de cotistas não receberá qualquer tipo de remuneração.

#### **DOS ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO**

**Art. 58** – Constituem encargos do Fundo:

- I – taxa de administração;
- II - taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou vierem a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

III - gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos cotistas;

IV - despesas com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

X - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

VI – comissões e emolumentos e quaisquer outras despesas relativas às operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;

VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII – gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;

IX – gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia;

X – taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XI – gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos desta Instrução CVM 472/08;

XII – gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIII - as despesas condominiais que recaiam sobre os ativos do Fundo, salvo se o contrato de locação respectivo dispuser em contrário, ou em caso do imóvel se encontrar desocupado;

XIV - as despesas decorrentes das contratações previstas no art. 24 deste Regulamento;

§ 1º - Quaisquer despesas não previstas expressamente como encargos do Fundo correrão por conta da Administradora.

§ 2º - A Administradora poderá estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório de tais parcelas não excedam a taxa de administração prevista no art. 36 deste Regulamento.

### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 59** - O exercício do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

§ 1º - A data do encerramento do exercício do Fundo é 31 de dezembro de cada ano.

§ 2º - As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

§ 3º - As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

§ 4º - O fundo deve ter escrituração contábil destacada do Administrador.

### **DO PRAZO, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**Art. 60** – O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

§ 1º - Caberá à Assembleia que deliberar a dissolução do Fundo, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes de ultimada a liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os cotistas em prazo a ser definido, na proporção em que se forem liquidando os ativos do Fundo, dos recursos apurados no curso da liquidação.

§ 2º - Os cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a sua dissolução.

§ 3º - A liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pela Administradora, sendo vedado à Assembleia deliberar transferir essa atribuição para quem quer que seja.

**Art. 61** – São considerados eventos de liquidação antecipada do Fundo:

I - deliberação da Assembleia nos termos do Art. 51 acima; e

II - exercício da opção prevista no art. 20 acima.

**Parágrafo Único** - Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação.

### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 62** - Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias e procedimentos de consulta formal.

§ 1º - O envio de informações por meio eletrônico prevista no *caput* depende de anuência do cotista, cabendo a Administradora a responsabilidade da guarda de referida autorização.



**Art. 63** – A subscrição de cotas pelo investidor, ou a sua aquisição no mercado secundário, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância com todas as cláusulas do presente Regulamento, a cujo cumprimento estará obrigado a partir da aquisição de cotas.

**Art. 64** – Informações e documentos relativos ao Fundo podem ser obtidos nas agências da Caixa Econômica Federal, diretamente na Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.300, 11º andar, bem como pelo e-mail [gefes@caixa.gov.br](mailto:gefes@caixa.gov.br).

**Art. 65** – Não haverá restrições quanto ao limite máximo de propriedade de cotas do Fundo por um único investidor, ficando ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**Art. 66** – Fica eleito o foro da Justiça Federal, na seção Judiciária do Distrito Federal, com expressa renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que possa ser, para quaisquer ações ou processos judiciais relativos ao Fundo ou a questões e controvérsias oriundas deste Regulamento.

São Paulo, 09 de setembro de 2009.

---

**Caixa Econômica Federal**  
Instituição Administradora do FII CAIXA CEDAE

*Nota: Este Regulamento encontra-se averbado sob nº 907.812, de 16/09/2009, à margem do registro nº 895.388, de 20/07/2009, no 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade de Brasília – DF.*

---

Atendimento ao Cotista: 0800 726 0101  
Ouvidoria Caixa: 0800 725 7474  
Atendimento a pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492  
[www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)

## **ANEXO I**

### **DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

Construção um imóvel comercial com área total a ser construída de aproximadamente 19.705,95m<sup>2</sup>, assim constituída: 6 pavimentos comerciais, possuindo (i) o andar térreo (lobby) a área de 91,85m<sup>2</sup>, (ii) cada andar-tipo a área útil de 2.049,96m<sup>2</sup>, (iii) 2 pavimentos destinados à garagem, com 104 vagas identificadas e numeradas encerrando a área de 2.337,55m<sup>2</sup>, (iv) o projeto 6.250,87m<sup>2</sup> de área comum composta de hall de elevadores, circulações, compartimentos técnicos e pavimento técnico encerrando o imóvel a área total de 19.705,95 m<sup>2</sup>, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro – Processo [●], tudo conforme o “Projeto de Construção do novo Edifício Sede da CEDAE” e respectivo “Memorial Descritivo”.

**ANEXO II**

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA  
22064 - 2-AM

FICHA  
33380



**CERTIDÃO**  
7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

**IMÓVEL** - Terreno designado por lote 3 da quadra QUE-2 do PAL número 36840, resultante do remembramento dos antigos terrenos números 216, 228 e 228-A da Rua Benedito Hipólito e nº 2683 da Avenida Presidente Vargas, na freguesia do Espírito Santo, medindo 40,00m de frente pela Avenida Presidente Vargas; 59,50m pela direita, confrontando com a área livre com 12,00m de largura (faixa de servidão); 58,50m pela esquerda, confrontando com a Rua Carmo Neto e 41,50m na linha dos fundos, confrontando com a Rua Benedito Hipólito. **PROPRIETÁRIA**- COMPANHIA ESTADUAL DE ÁGUAS E ESGOTOS-CEDAE, com sede nesta cidade. Adquirido conforme título transcrito neste Cartório no livro 3-BM sob nº 36961 a fls. 234; do que dou fé. Rio de Janeiro, 23 de agosto de 1983. Assinados: O Téc. Jud. Jurdº Paulo Coelho e o Oficial Substº Didimo Bragança.//

**AV.01-** Certifico que a matrícula foi aberta em virtude do remembramento dos terrenos, conforme averbação efetuada a margem da transcrição nº 36961 a fls. 234 do livro 3-BM, onde está o título de propriedade da proprietária; do que dou fé. Rio de Janeiro, 23 de Agosto de 1983. Assinados: O Téc. Jud. Jurdº Paulo Coelho e o Oficial Substº Didimo Bragança.//

**AV.02-** Certifico que pela certidão extraída do processo nº 02/001.531/2007, consta a seguinte informação: De acordo com o projeto nº 47.090 conjunto com o PAA 12.125, aprovado pelo Decreto 29.067 de 11.03.2008, consta o projeto de alinhamento e Urbanização para trecho da Zona Especial-8-Cidade Nova compreendido entre a avenida Presidente Vargas e as Ruas Comandante Maurity, Presidente Barroso, São Martinho, Santa Maria, Visconde de Duprat, Afonso Cavalcanti e Amoroso Lima (modifica os PAA 11.968 (PAL 46.398), 11.058 (PAL 43.932) e 10704 (PAL 42.341), no Rio Comprido, na IIIª RA, resultando, entre outros, no **Lote 1 da Quadra 3 (antigo Lote 3 da Quadra QUE-2 do PAL 36.840)**, medindo: 40,00m de frente para Avenida Presidente Vargas; 28,50m de fundo onde faz testada para Rua Benedito Hipólito; 61,90m à direita onde faz testada para Rua Projetada C (pedestres); 65,90m à esquerda em dois segmentos de: 50,00m onde faz testada para Rua Projetada B, mais 15,90m em chanfro para Rua Projeta B e Rua Benedito Hipólito. Averbação feita a requerimento datado de 01 de abril de 2008, instruído com Certidão nº 049286, da U/CGPU/CIU/GCT, da Secretaria Municipal de Urbanismo, da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, datada de 31 de março de 2008, que ficam neste Cartório arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 08 de abril de 2008.

Certidão:	R\$ 21,67
Grav. Eletrônica:	R\$ 2,73
Informática:	R\$ 2,73
Digitalização:	R\$ 7,30
Lei 3217:	R\$ 8,89
Lei 4664:	R\$ 1,72
Lei 111:	R\$ 1,72
<b>Total:</b>	<b>R\$ 44,76</b>



UNI71440



**ANEXO II**

---

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS  
DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CEDAE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS  
DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CEDAE**

Código ISIN do ativo	Emissor
<b>BRCXCECTF004</b>	<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CEDAE CNPJ: 10.991.914/0001-15</b>

Número do Boletim	Número da Operação	Data da Subscrição
	01	/ / 2009

Administradora	CNPJ/MF
<b>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL</b>	00.360.305/0001-04

Endereço	Cidade	UF
Avenida Paulista, 2300 - 11º andar	São Paulo	SP

**CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

Distribuição pública da 1ª emissão, no mercado de balcão não organizado, de 68.518 cotas do Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA CEDAE (“Fundo”), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo um montante de R\$ 68.518.000,00 (sessenta e oito milhões, quinhentos e dezoito mil reais), **a serem integralizadas em bem imóvel e em moeda corrente nacional. A integralização em moeda corrente ocorrerá via débito incondicionado em conta corrente de titularidade do subscritor na Caixa Econômica Federal, a qualquer momento, em uma única vez, no prazo de no máximo de 6 (seis) meses, contado da publicação do anúncio de início da distribuição.** A integralização em bem imóvel será realizada exclusivamente pela Companhia Estadual de Águas e Esgotos – CEDAE, no valor de R\$ 4.500.000,000 (quatro milhões e quinhentos mil reais). Não atingido o valor de boletins de subscrição equivalentes a R\$ 68.518.000,00 (sessenta e oito milhões, quinhentos e dezoito mil reais) no prazo de 6 (seis) meses contado da publicação do anúncio de início da distribuição, ou de eventual prorrogação de prazo a ser concedido pela CVM, esta oferta será cancelada e os boletins subscritos perderão sua eficácia. O Fundo foi registrado junto à Comissão de Valores Mobiliários – CVM sob o código [●], em [●]. A presente oferta foi registrada junto à CVM sob o código [●], em [●].

Nome do Subscritor / Investidor	CNPJ / CPF

Documento de Identificação	Órgão Emissor	Endereço	UF

Cidade	CEP	Qualificação para fins tributários
	-	

Telefone	E-mail
( ) -	

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CEDAE**

Nome do Procurador/Representante Legal	CPF	Documento de Identificação	de	Órgão Emissor
	. . -			

Nome do Procurador/Representante Legal	CPF	Documento de Identificação	de	Órgão Emissor
	. . -			

Preço de subscrição por cota	Quantidade de cotas Subscritas	TOTAL
R\$ 1.000,00	( )	R\$ ( )

Coordenador

**Caixa Econômica Federal**

Conta corrente/investimento - Débito para integralização e Crédito de rendimento

Caixa Econômica Federal	Agência nº	Operação	Conta nº	-
-------------------------	------------	----------	----------	---

DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE RECEBI CÓPIA DO PROSPECTO E QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES EXPRESSAS NO PRESENTE BOLETIM, ALÉM DE TER TOMADO CONHECIMENTO (i) DAS DISPOSIÇÕES CONTIDAS NO REGULAMENTO DO FUNDO E NO PROSPECTO, ESPECIALMENTE AQUELAS REFERENTES À POLÍTICA DE INVESTIMENTO, E (ii) DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO NO FUNDO.

**ESTE FUNDO NÃO PERMITE O RESGATE DE COTAS.**

AS COTAS OBJETO DESTA SUBSCRIÇÃO TERÃO SUA PROPRIEDADE AUTOMATICAMENTE TRANSFERIDA, FIDUCIARIAMENTE, PARA A CENTRAL DEPOSITÁRIA DA BM&FBOVESPA (CBLC), E SERÃO NEGOCIÁVEIS NO MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO ADMINISTRADO PELA BM&FBOVESPA S.A. – BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS, NOS TERMOS DE SEUS REGULAMENTOS QUE DECLARO CONHECER E CUMPRIR.

**DECLARO QUE ESTOU CIENTE DE QUE É DE MINHA RESPONSABILIDADE O PAGAMENTO DOS CUSTOS E TAXAS COBRADOS PELA CENTRAL DEPOSITÁRIA DA BM&FBOVESPA S.A. (CBLC), E QUE (i) SERÁ DEBITADO DE MINHA CONTA CORRENTE MANTIDA NA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, MENSALMENTE, NOS TERMOS DO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE AGENTE DE CUSTÓDIA; E (ii) QUE AS COTAS SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO APÓS A AUTORIZAÇÃO DE FUNCIONAMENTO DO FUNDO JUNTO À CVM, E DESDE QUE TOTALMENTE INTEGRALIZADAS.**

A integralização futura de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA CEDAE (o “Fundo”) se regerá de acordo com as cláusulas e condições a seguir indicadas.

**Cláusula Primeira** - Pelo presente Boletim de subscrição com compromisso de integralização e na melhor forma de direito, o subscritor subscreve cotas da 1ª emissão do Fundo totalizando o valor de R\$ ( ) reais, correspondente a ( ) cotas, sendo certo que o valor de cada cota é de R\$ 1.000,00 (mil reais).

1ª via Administrador; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor

## BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CEDAE

**Parágrafo Primeiro** – O subscritor compromete-se desde já, em caráter irrevogável e irretroatável, a integralizar, em uma única vez, as cotas do Fundo ora subscritas, mediante débito incondicionado na sua conta corrente/investimento acima indicada.

**Parágrafo Segundo** – O débito dos recursos necessários à integralização será efetivado a qualquer momento, no prazo de no máximo de 6 meses, contado da publicação do anúncio de início da distribuição.

**Parágrafo Terceiro** – Para esse fim, o subscritor desde já autoriza expressamente o débito automático incondicionado.

**Parágrafo Quarto** – O atraso no cumprimento da obrigação de integralizar as cotas ensejará à Administradora o direito automático da cobrança de multa no importe de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao dia sobre o valor da integralização solicitada e não efetivada, bem como, o de cobrar do subscritor perdas e danos em virtude de tal atraso e de suas consequências, além de ficar caracterizada a inadimplência do subscritor, automática e independentemente de qualquer outra formalidade ou comunicação.

**Cláusula Segunda** – Não atingido boletins de subscrição equivalentes à R\$68.518.000,00 (sessenta e oito milhões, quinhentos e dezoito mil reais), no prazo de 6 (seis) meses contado da data de publicação do anúncio de início da distribuição, os boletins de subscrição perderão sua eficácia e o subscritor ficará desobrigado de integralizar as cotas subscritas, promovendo-se o encerramento do Fundo, sem qualquer ônus e responsabilidades às partes.

**Cláusula Terceira** - É vedado ao subscritor onerar, ceder, transferir, quer a título oneroso ou gratuito, o presente Boletim de subscrição com compromisso de integralização, nos termos ora disciplinados, a qualquer terceiro, ainda que pertencente ao mesmo grupo econômico do subscritor.

**Cláusula Quarta** - O subscritor declara expressamente estar ciente de todos os riscos envolvidos na aplicação no Fundo e da possibilidade de ocorrência de patrimônio negativo, bem como eventual aporte de recursos pelos cotistas, e que as aplicações no Fundo não contam com a garantia do administrador do Fundo, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

**Cláusula Quinta** - O presente instrumento vigorará a partir desta data, pelo prazo de 6 (seis) meses, contado da data de publicação do anúncio de início de distribuição, sendo prorrogado automaticamente pelo mesmo prazo concedido pela CVM, em decorrência de eventual concessão de prorrogação de prazo da distribuição.

**Cláusula Sexta** - Todas as obrigações aqui assumidas são irrevogáveis, irretroatáveis e incondicionais, não comportando qualquer exceção ou escusa em seu cumprimento, valendo para todos os fins de direito como título executivo extrajudicial.

**Cláusula Sétima** - Este instrumento obriga o subscritor e seus sucessores a qualquer título, ressalvando-se que sua eficácia está condicionada à subscrição da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos da Clausula Segunda.



**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS  
DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CEDAE**

**Cláusula Oitava** – Fica eleito o foro da Justiça Federal, Seção Judiciária do Distrito Federal, como o único competente para dirimir questões oriundas deste Boletim de Subscrição e Compromisso de Integralização.

E, por assim estarem justas e contratadas firmam o presente em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas igualmente signatárias.

, de de 2009.

---

**SUBSCRITOR**

Nome:  
CPF/CNPJ:

Testemunhas:

---

Nome  
CPF

---

Nome  
CPF

Recebi do subscritor 2 (duas) vias deste Boletim de subscrição com compromisso de integralização.

---

Caixa Econômica Federal  
*Assinatura sob carimbo*

---

1ª via Administrador; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor

**ANEXO III**

---

**TERMO DE ADESÃO AO FUNDO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## TERMO DE ADESÃO AO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CEDAE

O subscritor declara que:

a) recebeu uma cópia integral e fiel do Regulamento e do Prospecto do Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA CEDAE (o “Fundo”), tomou conhecimento das disposições neles contidas, em especial daquelas referentes à política de investimento e riscos, aderindo, portanto, aos termos do seu Regulamento, e manifestou seu interesse em subscrever cotas do Fundo;

b) tem conhecimento de que o investimento mínimo no Fundo é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), equivalente a 10 (dez) cotas;

c) **está ciente:**

(i) de que as informações do Fundo serão divulgadas no *site* da Administradora ([www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br));

(ii) dos riscos decorrentes do investimento no Fundo, tal como disposto no Regulamento e no Prospecto;

(iii) da possibilidade de alteração do Regulamento em decorrência de normas legais ou regulamentares, ou de determinação da CVM, independentemente de realização de assembléia geral;

(iv) da impossibilidade de requerer resgate de suas cotas, conforme disposto no art. 2º da Lei nº 8.668/93;

(v) de todos os riscos envolvidos na aplicação no Fundo e da possibilidade de ocorrência de patrimônio negativo, bem como eventual aporte de recurso pelos cotistas, e que as aplicações no Fundo não contam com a garantia da Administradora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC;

(vi) que somente depois de obtida autorização para o funcionamento do Fundo junto à CVM, e desde que totalmente integralizadas, as cotas poderão ser negociadas no mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;

(vii) dos custos, emolumentos e taxas de sua responsabilidade, cobrados pela Central Depositária da BM&FBOVESPA S.A. (CBLIC) e pela Caixa Econômica Federal;

(viii) que as cotas adquiridas terão direito a voto e participação nos resultados auferidos pelo Fundo nos termos do Regulamento.

, de de 2009.

---

**SUBSCRITOR**

Nome:

CPF/CNPJ:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO IV**

---

**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE AGENTE DE CUSTÓDIA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE AGENTE DE CUSTÓDIA DE COTAS  
DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CEDAE**

**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, doravante designada “**Agente de Custódia**”, instituição financeira sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, regendo-se pelo Estatuto aprovado pelo Decreto n.º 6.473, de 05 de junho de 2008, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4 - Brasília/DF, neste ato representada por seu gerente NOME DO GERENTE, nacionalidade, estado civil, portador da carteira de identidade n.º e inscrito no CPF/MF sob n.º . . . - , e o **INVESTIDOR** abaixo qualificado, resolvem firmar o Contrato de Prestação de Serviços de Custódia de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA CEDAE (FII CAIXA CEDAE), de acordo com as cláusulas inseridas após o referido quadro.

Nome completo do Investidor	CNPJ / CPF

Doc. Identificação	Órgão Emissor	Endereço

Cidade	CEP	UF	Data Nasc.	Nacionalidade	Sexo
	-		/ /		

Telefone	E-mail
( ) -	

Representante Legal (se for o caso)	CPF	Documento de Identificação	Órgão Emissor
	. . -		

Representante Legal (se for o caso)	CPF	Documento de Identificação	Órgão Emissor
	. . -		

**Cláusula Primeira** - O presente contrato tem por objeto a contratação da CAIXA como Agente de Custódia da Conta do INVESTIDOR acima identificado, junto à Central Depositária da BM&FBOVESPA S.A.- Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia - CBLC), onde se encontram registrados, de forma escritural, as cotas de emissão do FII CAIXA CEDAE.

**Cláusula Segunda** - O INVESTIDOR acima identificado, firma o presente contrato com o Agente de Custódia e declara, neste ato, que assim age de livre e espontânea vontade, bem como exonera a CBLC de qualquer responsabilidade pelo não cumprimento das obrigações contraídas pelo Agente de Custódia, perante ele INVESTIDOR, neste instrumento contratual e conforme previsto no Regulamento de Operações da CBLC, publicado em ABR/2008, o qual foi aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.



## **CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE AGENTE DE CUSTÓDIA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CEDAE**

Parágrafo Único – Na hipótese de o Regulamento vir a ser alterado, por força das modificações implementadas pelo novo Sistema de Pagamentos Brasileiro, o INVESTIDOR desde já declara que acata o novo Regulamento como parte integrante deste contrato.

**Cláusula Terceira** - O INVESTIDOR declara conhecer e aderir ao inteiro teor do Regulamento de Operações da CBLC, o qual constitui documento público que pode ser acessado na *INTERNET* – *www.cblc.com.br* ou *www.bmfbovespa.com.br*.

**Cláusula Quarta** – O INVESTIDOR também declara que conhece e concorda com todas as atribuições do seu Agente de Custódia, as quais estão previstas no Regulamento de Operações da CBLC, principalmente as que dizem respeito ao controle e movimentação dos ativos depositados.

**Cláusula Quinta** – O **Agente de Custódia** se obriga a:

- (i) imediatamente depois de encerrado o processo de colocação primária da totalidade das cotas, proceder ao registro e abertura de contas individualizadas de custódia junto à CBLC, em nome do INVESTIDOR;
- (ii) manter ativas e operacionais as contas de custódia, em nome do INVESTIDOR, desempenhando os serviços de guarda, controle e gerenciamento de posição de custódia, nos termos dos Regulamentos e Procedimentos Operacionais e demais normas da CBLC;
- (iii) manter em vigor, com a CBLC, contrato de prestação de serviços de custódia que admita o depósito das cotas em contas individualizadas em nome do INVESTIDOR;
- (iv) receber, da CBLC, rendimentos e direitos atribuídos aos ativos custodiados, e repassá-los ao INVESTIDOR;
- (v) cumprir com todas as demais obrigações e responsabilidades do **Agente de Custódia** estabelecidas nos Regulamentos e Procedimentos Operacionais da CBLC.

§1º - A prestação de serviços objeto do presente Contrato e as obrigações do **Agente de Custódia** não abrangem qualquer ato, direito ou fato posterior à retirada, negociação ou movimentação que resultem na transferência de cotas para contas de custódia que não se encontrem sob responsabilidade do **Agente de Custódia**.

§2º - O **Agente de Custódia** não será responsável pelo recolhimento, lançamento ou informação de quaisquer tributos relacionados às cotas recebidas em depósito.

§3º - Os serviços, objeto do presente contrato, não envolvem a emissão ou envio de extratos ou quaisquer demonstrativos de posição ao INVESTIDOR.

§4º - A prestação, pelo **Agente de Custódia**, dos serviços objeto do presente contrato não se estenderá a nenhum outro serviço, atividade ou responsabilidade que não estejam aqui expressamente previstos, limitando-se aos termos e condições mínimas constantes dos Regulamentos e Procedimentos Operacionais da CBLC.

**Cláusula Sexta** – O **Agente de Custódia** terá a prerrogativa de estender ao INVESTIDOR as medidas que vier a suportar, aplicadas pela CBLC, em função de atos praticados pelo INVESTIDOR.

**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE AGENTE DE CUSTÓDIA DE COTAS  
DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CEDAE**

**Cláusula Sétima** – O presente contrato começa a ter vigência a partir de sua assinatura, quando então estará apto a surtir todos os seus efeitos.

**Cláusula Oitava** – O INVESTIDOR obriga-se, sob as penas da lei, a prestar com fidedignidade todas as informações referentes à sua pessoa, bem como a manter sempre atualizado o seu cadastro, e ainda, atender ao **Agente de Custódia** quanto a qualquer informação necessária ao fiel e bom cumprimento das obrigações ajustadas neste contrato, ou as previstas no Regulamento de Operações da CBLC.

**Cláusula Nona** Pelo serviço de custódia prestado pela CBLC, o INVESTIDOR declara que tomou ciência e pagará as taxas abaixo discriminadas, mediante débito em conta corrente de depósitos à vista, realizado mensalmente em caráter incondicional, no valor vigente na Tabela de Tarifas da CAIXA:

- (i) *Taxa de manutenção de conta de custódia sem posição – CBLC – BM&FBovespa (sem saldo); e*
- (ii) *Taxa de Custódia CBLC, calculada e cobrada mensalmente com base no valor da carteira do INVESTIDOR no último dia útil do mês, sendo aplicado um percentual *pro rata* mês sobre o valor da carteira.*

Parágrafo Único – Os valores das taxas acima mencionadas estão disponíveis no endereço eletrônico [www.bovespa.com.br](http://www.bovespa.com.br), opção Investidor / Custos e Tributos / Custos Operacionais / 2. Custódia / 2.1 Taxa de manutenção de conta de custódia e 2.2 Taxa sobre valor em custódia – Renda Variável, e poderão sofrer alteração a critério da BM&FBovespa.

**Cláusula Décima** – O INVESTIDOR obriga-se a manter, na mesma agência da CAIXA de vinculação da conta de custódia, conta corrente de depósitos à vista para atender aos débitos e créditos de importâncias a serem pagas ou recebidas na forma do presente contrato.

**Cláusula Décima Primeira** – A rescisão deste contrato poderá ocorrer tanto por iniciativa do INVESTIDOR quanto da CAIXA, havendo em ambos os casos a obrigatoriedade de:

- (i) comunicação prévia, por escrito, da intenção de rescindir o contrato;
- (ii) manutenção de fundos suficientes, por parte do INVESTIDOR, para o pagamento de compromissos assumidos com a CAIXA ou decorrentes de disposições legais;
- (iii) expedição de aviso ao cliente, por parte da CAIXA, informando a data do efetivo encerramento do contrato e/ou da conta, admitida a utilização de meio eletrônico.

**Cláusula Décima Segunda** – As partes declaram ter tomado conhecimento de todo o teor operacional, financeiro e jurídico deste contrato, e declaram estar de pleno acordo com todas as suas disposições.

**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE AGENTE DE CUSTÓDIA DE COTAS  
DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CEDAE**

**Cláusula Décima Terceira** – As partes elegem o foro da Justiça Federal desta jurisdição, sem privilégio de qualquer outro por mais privilegiado que seja, para resolver quaisquer questões emergentes das cláusulas e demais dispositivos deste contrato.

Assim, as partes, justas e acordadas, firmam presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para que surtam um único e exclusivo efeito, na presença das duas testemunhas abaixo identificadas e subscritas.

<p><b>Declaro para todos os fins que estou de acordo com as cláusulas contratuais e demais condições expressas neste instrumento.</b></p> <p style="text-align: center;">_____, de _____ de 2009.</p> <p style="text-align: center;">_____ Investidor ou Representante Legal</p>	<p><b>Carimbo e assinatura</b></p> <p style="text-align: center;">_____, de _____ de 2009.</p> <p style="text-align: center;">_____ Gerente/CAIXA ECONOMICA FEDERAL</p>
--	---

Testemunhas

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

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

\_\_\_\_\_  
SAC CAIXA: 0800 726 0101  
Ouvidoria Caixa: 0800 725 7474  
Atendimento a pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492  
www.caixa.gov.br

**ANEXO V**

---

MATRÍCULA DO TERRENO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

22064 - 2-AM

FICHA

33380



CERTIDÃO

7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL - Terreno designado por lote 3 da quadra QUE-2 do PAL número 36840, resultante do remembramento dos antigos terrenos números 216, 228 e 228-A da Rua Benedito Hipólito e nº 2683 da Avenida Presidente Vargas, na freguesia do Espírito Santo, medindo 40,00m de frente pela Avenida Presidente Vargas; 59,50m pela direita, confrontando com a área livre com 12,00m de largura (faixa de servidão); 58,50m pela esquerda, confrontando com a Rua Carmo Neto e 41,50m na linha dos fundos, confrontando com a Rua Benedito Hipólito. PROPRIETÁRIA- COMPANHIA ESTADUAL DE ÁGUAS E ESGOTOS-CEDAE, com sede nesta cidade. Adquirido conforme título transcrito neste Cartório no livro 3-BM sob nº 36961 a fls. 234; do que dou fé. Rio de Janeiro, 23 de agosto de 1983. Assinados: O Téc. Jud. Jurdº Paulo Coelho e o Oficial Substº Didimo Bragança.//

AV.01- Certifico que a matrícula foi aberta em virtude do remembramento dos terrenos, conforme averbação efetuada a margem da transcrição nº 36961 a fls. 234 do livro 3-BM, onde está o título de propriedade da proprietária; do que dou fé. Rio de Janeiro, 23 de Agosto de 1983. Assinados: O Téc. Jud. Jurdº Paulo Coelho e o Oficial Substº Didimo Bragança.//

AV.02- Certifico que pela certidão extraída do processo nº 02/001.531/2007, consta a seguinte informação: De acordo com o projeto nº 47.090 conjunto com o PAA 12.125, aprovado pelo Decreto 29.067 de 11.03.2008, consta o projeto de alinhamento e Urbanização para trecho da Zona Especial-8-Cidade Nova compreendido entre a avenida Presidente Vargas e as Ruas Comandante Maurity, Presidente Barroso, São Martinho, Santa Maria, Visconde de Duprat, Afonso Cavalcanti e Amoroso Lima (modifica os PAA 11.968 (PAL 46.398), 11.058 (PAL 43.932) e 10704 (PAL 42.341), no Rio Comprido, na IIIª RA, resultando, entre outros, no **Lote 1 da Quadra 3 (antigo Lote 3 da Quadra QUE-2 do PAL 36.840)**, medindo: 40,00m de frente para Avenida Presidente Vargas; 28,50m de fundo onde faz testada para Rua Benedito Hipólito; 61,90m à direita onde faz testada para Rua Projetada C (pedestres); 65,90m à esquerda em dois segmentos de: 50,00m onde faz testada para Rua Projetada B, mais 15,90m em chanfro para Rua Projeta B e Rua Benedito Hipólito. Averbação feita a requerimento datado de 01 de abril de 2008, instruído com Certidão nº 049286, da U/CGPU/CIU/GCT, da Secretaria Municipal de Urbanismo, da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, datada de 31 de março de 2008, que ficam neste Cartório arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 08 de abril de 2008. *Paulo Coelho* \*

Certidão:	R\$ 21,67
Grav. Eletrônica:	R\$ 2,73
Informática:	R\$ 2,73
Digitalização:	R\$ 7,30
Lei 3217:	R\$ 6,89
Lei 4664:	R\$ 1,72
Lei 111:	R\$ 1,72
Total:	R\$ 44,76

7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Paulo Jorge Lencastre Junior  
R. Exp. Mat. 94/840



UNI71440



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VI**

---

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO TERRENO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**TERRENO**

Terreno situado na Avenida Presidente Vargas, lote 01 da quadra 03, do PAA 12.125, Cidade Nova Rio de Janeiro (RJ).



2

**Data da avaliação: 12 de junho de 2009.**  
**Elaboração: Enprav Eng. Proj. Aval. Ltda.**



ENPRAV ENGENHARIA PROJETO E AVALIAÇÃO LTDA  
Rua Sivo Pietro, 49 sala 702 - Vila Isabel (RJ) - CEP 20551-190  
Tel. 2577-0404 9925-9220 E-mail: enprav@brtur.com.br

## DECLARAÇÃO

A empresa **ENPRAV** Engenharia, Projetos e Avaliações Ltda, inscrito no CNPJ, nº.03.310.481/0001-20, DECLARA que elaborou o laudo de avaliação, datado de 12/06/2009, do terreno situado na Avenida Presidente Vargas, lote 01 da quadra 03 do PAA 12135 em consonância com as exigências instruídas através do e-mail de 22/05/2009 enviado pelo contratante;

O avaliador, responsável técnico e legal da empresa, autor do referido laudo, Engº Civil Paulo Roberto de Souza, signatário desta declaração, não mantém relação de trabalho ou de subordinação com sociedades controladoras ou controladas pelo administrador (contratante).

Rio de Janeiro, 12 de junho de 2009.



**Enprav Engenharia Projetos e Avaliações Ltda**  
**Paulo Roberto de Souza- CREA 7240-D RS**  
**Responsável Técnico e legal da empresa**

## ÍNDICE DO LAUDO

1. *Solicitante;*
2. *Proprietário;*
3. *Objeto da Avaliação;*
4. *Finalidade;*
5. *Objetivo da Avaliação;*
6. *Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes;*
7. *Identificação e Caracterização do Bem Avaliando;*
8. *Diagnóstico de Mercado;*
9. *Indicação do (s) Método (s) e Procedimento (s) utilizado (s);*
10. *Grau de Fundamentação e Precisão;*
11. *Resultado da Avaliação e Data de Referência;*
12. *Observações Complementares Importantes;*
13. *Profissional Responsável;*
14. *Local e data do laudo;*
15. *Anexos;*

KL

**1. SOLICITANTE:**


---

GERÊNCIA NACIONAL DE FUNDOS ESPECIAIS-CAIXA ECONÔMICAS FEDERAL.

**2. PROPRIETÁRIO:**


---

COMPANHIA ESTADUAL DE ÁGUAS E ESGOTOS

**3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:****3.1. Tipo do Bem:**

Terreno.

**3.2. Descrição sumária do bem:**

Imóvel: Terreno situado na Avenida Presidente Vargas, lote 01 da quadra 03, do PAA 12.125, aprovado pelo Decreto nº. 29.067 de 11/03/2008 (antigo lote 03 da quadra QUE-2 do PAL 36.840);

a) De acordo com projeto nº. 47.090 e PAA 12.125, aprovado pelo Decreto 29.067 de 11.03.2008, consta que o projeto de alinhamento e urbanização para o trecho da Zona Especial 8-Cidade Nova compreendido entre a Avenida Presidente Vargas e as Ruas Comandante Maurity, Presidente Barroso, São Martinho, Santa Maria, Visconde de Duprat, Afonso Cavalcanti e Amoroso Lima; modifica os PAA 11.968 (PAL 46.398); 11.058 (PAL 43.932) e 10.704 (PAL 42.341) no Rio Comprido, na IIIª RA;

b) No anexo 03, as novas configurações do terreno promovidas pelo PAA 12.125, em vigor.

**4. FINALIDADE:**


---

Venda a Fundo Imobiliário.

**5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:**


---

Determinação do valor de venda do objeto avaliando.

**6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:**


---

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653-Parte 1 (procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

Na documentação recebida: RGI/ PAA 12125;

Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel;

Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário.

Na presente avaliação considerou-se que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus e em condição de ser comercializado.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição, as informações obtidas foram tomadas de boa fé.

## **7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:**

Data da vistoria: 03/06/2009.

### **7.1. Caracterização da Região:**

#### **Dados gerais:**

As características de uso e ocupação da região estão definidas na Lei 434/83 de 27/07/1983, competente à II Região Administrativa-Centro, em área Central-2. O imóvel avaliando está situado a cerca de 3 km ao denominado "quadrilátero financeiro do Centro da Cidade do Rio de Janeiro".

#### **Infra-estrutura urbana:**

Dispõe de todos os melhoramentos públicos comuns a bairro consolidado de grande metrópole: pavimentação, calçamento de pedestres, iluminação pública, energia elétrica, rede de abastecimento de água, rede para captação de esgotos, telefone, serviços de telecomunicações, transmissão de dados, coleta de lixo; e serviços comunitários completos.

### **7.2. Caracterização dos Imóveis:**

#### **Vistoria:**

Técnico responsável pela vistoria: Engenheiro Civil Paulo Roberto de Souza

#### **Caracterização do Terreno:**

Área: 4.845,18 m<sup>2</sup> (anterior à modificação do PAA);

Forma: irregular;

Topografia: plana;

Superfície: seca;

Descrição: Considerando a descrição constante da certidão do RGI, PAA 12125 que altera as dimensões anteriores: 40,00m de frente para a Avenida Presidente Vargas; 28,50m de fundo onde faz testada para a Rua Benedito Hipólito; 61,90m à direita onde faz testada para a Rua Projetada C (pedestres); 65,90m à esquerda em dois segmentos: 50,00m onde faz testada para a Rua Projetada B, mais 15,90m em chanfro para a Rua Projetada B e Rua Benedito Hipólito; formando área aproximada de 2.378,00m<sup>2</sup>.

## **8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:**

a) **liquidez:** médio;

b) **desempenho de mercado:** Normal;

c) **número de ofertas:** Não há imóvel similar em oferta, considerando as características do avaliando;

d) **absorção pelo mercado:** demorada.

Terreno distante cerca de 3 km do pólo comercial do Centro da Cidade localiza-se frontal à estação do Metrô (Estácio) e a 300 metros de um conglomerado composto de prédio comercial (TELEPORTO, padrão AAA), agências bancárias, Sede da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro e dos Correios; tem como vizinho frontal espaços abertos destinados a estacionamentos, prédios públicos antigos e de baixa altura e, junto à divisa direita pela Av. Presidente Vargas, prédio comercial de 17 pavimentos em construção lenta já por alguns anos.

Nas condições atuais, não constatamos sinalização de abrangência, para o objeto avaliando, do mercado imobiliário do Centro da Cidade, aliás, de grande procura por terrenos (v. publicação sobre "retrofit" de prédios antigos, anexo 06).

## **9. INDICAÇÃO DO (S) MÉTODOS (S) E PROCEDIMENTOS (S) UTILIZADOS (S):**

Considerando a inexistência de terrenos a venda na região do bem avaliando, inclusive Centro da Cidade, adotamos o MÉTODO INVOLUTIVO, preconizado pela NBR 14653-2-2004, em seu item 8.2.2 para determinar o valor do terreno, observando-se os seguintes:

**“Item 8.2.2 da NBR 14653-1-2001: Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto”.**

- Projeto hipotético:

Unidades de salas comerciais, duas por andar;  
Valor de mercado de cada unidade: R\$ 2.200.000,00;  
Total de unidades: 32;

02 (duas) lojas no térreo (pé-direito duplo);  
Valor de mercado de cada unidade: R\$ 2.500.000,00.

Nota: A determinação dos valores das unidades do empreendimento hipotético estão explicitados no anexo 04, tratamento de dados de mercado pelo método comparativo de dados e aplicação da inferência estatística.

395 vagas de garagem: R\$ 20.000,00 cada

- Aplicação do Método Involutivo:

Previsão de receita, venda das unidades do projeto hipotético, será obtida considerando o tempo de absorção no mercado. No caso do avaliando foram feitas 09 simulações variando prazo de venda, de 03, 06 e 09 meses;

Previsão de custos de projetos e obras, além de impostos e taxas (IR e CSLL/PIS/COFINS, aplicados sobre faturamento) e despesas com comercialização/ publicidade;

Taxa de mínima de atratividade, tomando como base 7% aa., considerando a tendência de mercado com a redução da SELIC, variando 0,50% para os cenários adotados; e taxa de risco de 3% aa. também variando 0,50% para cada cenário;

Assinatura do Avaliador Responsável



Modelo: dinâmicos por fluxos de caixa, adotando-se as seguintes variáveis:  
 Taxa de corretagem/ publicidade: 8,0%; Cartoriais, 2%;  
 IR-imposto de renda;  
 Pis/Confins= (3,65%);  
 CSLL (9%);

#### **09.01. Determinação do Valor do Imóvel objeto:**

De acordo com as planilhas, anexo 05, com detalhamento dos cenários adotados, utilizando-se dos parâmetros retro relacionados, determinamos o valor do terreno, em números redondos:

**R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais).**

#### **10. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:**

Grau de fundamentação, II (método involutivo).

#### **11. CONCLUSÃO:**

Fundamentados nos elementos e condições consignadas no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel objeto, qualificado no item 1, retro, o seguinte valor venal de mercado:

**Valor da avaliação: R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais).**

Data de referência: 12 de junho de 2009

#### **12. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:**

Item 06 e 7.2, especialmente quanto à redução de área do terreno promovida pela modificação do PAA e PAL.

#### **13. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:**



ENPRAV ENGENHARIA PROJETOS AVALIAÇÕES LTDA  
 Resp. Técnico: Eng.º. Civil Paulo Roberto de Souza  
 CREA 7240-D RS



**14. LOCAL E DATA DO LAUDO:**

---

Rio de Janeiro, 12 de junho de 2009...

**15. ANEXOS:**

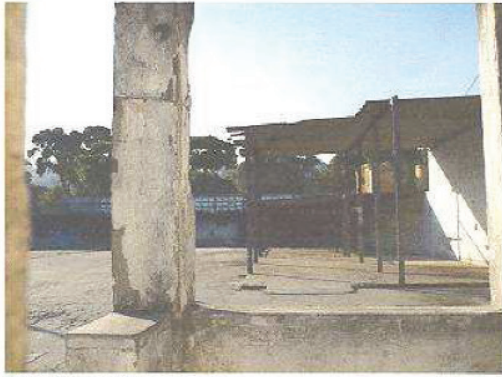
---

- 1) Fotos/ Localização do bem avaliando;
- 2) Vizinhança prédios e atividades importantes/ localização das comunidades;
- 3) Cálculo da área do terreno, resultante das alterações do PAA/ PAL; PAA 12125n e cópia da certidão do RGI;
- 4) Estudo de Massa e cálculo do valor das unidades do projeto hipotético (salas e lojas);
- 5) Cálculo do valor do Terreno-método involutivo.
- 6) Publicações diversas.

12

## **ANEXO 1**

Fotografias e localização do bem avaliando



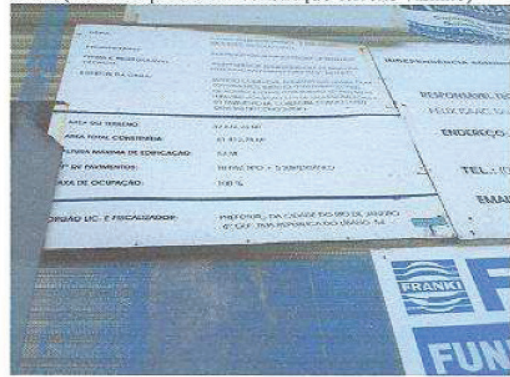
Vista interna do terreno



Muro (ao fundo prédio em construção-terreno vizinho)



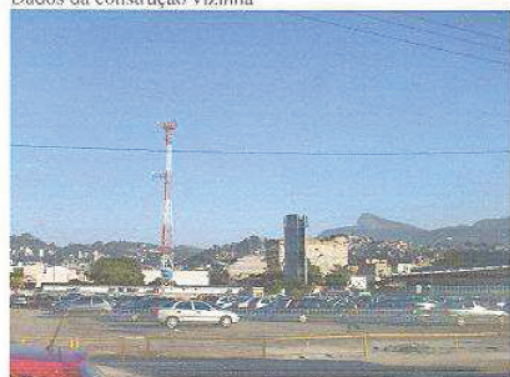
Logradouro



Dados da construção vizinha

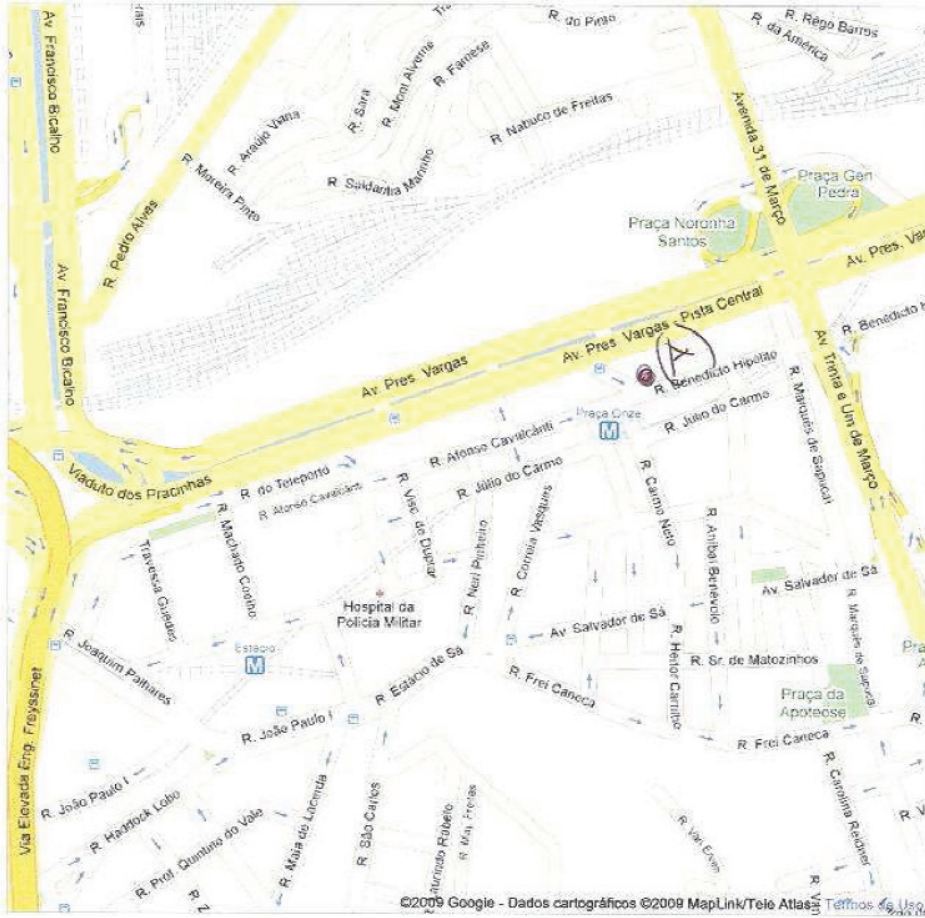


Acesso atual



Vista frontal do terreno (Rua Benedito Hipólito)

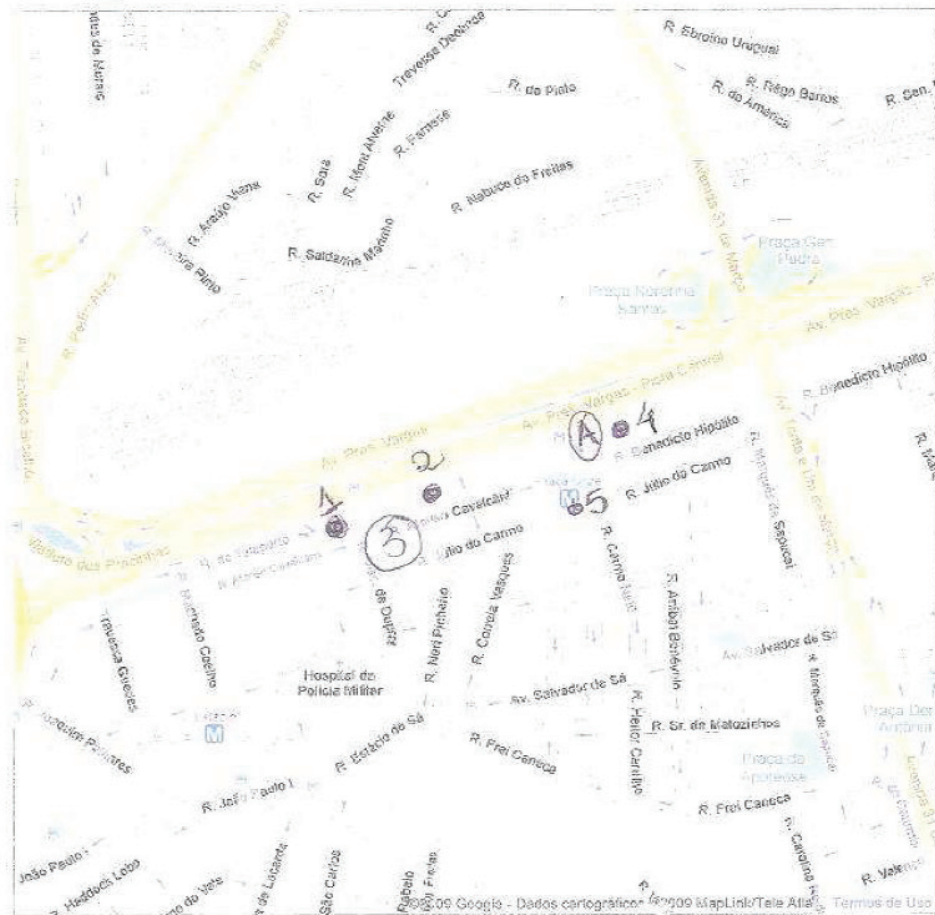
10



R

## **ANEXO 2**

Vizinhança  
Prédios e atividades importantes  
Comunidades



- 1. TELEPORTO
- 2. SEDE DOS CORREIOS
- 3. AGÊNCIAS BANCÁRIAS
- 4. PRÉDIO COMERCIAL EM CONSTRUÇÃO (RITMO LENTO)
- 5. DIVISA DIREITA DO IMÓVEL AVALIANDO (AV. PRES VARGAS)

A: AVALIANDO

R







1. Prédio comercial – TELEPORTO



Bradesco (Frontal ao Teleporto)  
Aos fundos, Prédio da Prefeitura



2. Prédio dos Correios.



Banco do Brasil- prédio Teleporto

3. Instituições Bancárias:



Itaú (frontal ao prédio dos Correios)



CAIXA-frontal ao prédio dos Correios

v





Prédio Residencial (frontal ao prédio dos Correios)



Metrô- estação do Estácio (frontal ao terreno avaliando)



Logradouro e prédio comercial em construção (muito lenta) ao lado do terreno avaliando



Terreno avaliando



Outra vista do prédio em construção  
Esquina do terreno avaliando



Estacionamento (Metrô) - frontal ao terreno avaliando

NOTA: O terreno avaliando dista cerca de 3Km do pólo financeiro do Centro da Cidade do Rio de Janeiro.

✓

EDIFICAÇÕES PRÓXIMAS E MESMO ZONEAMENTO



Construção em terreno vizinho  
Prédio coml com loja e 17 pavimentos tipo e subsolo com 5 pavimentos de garagens

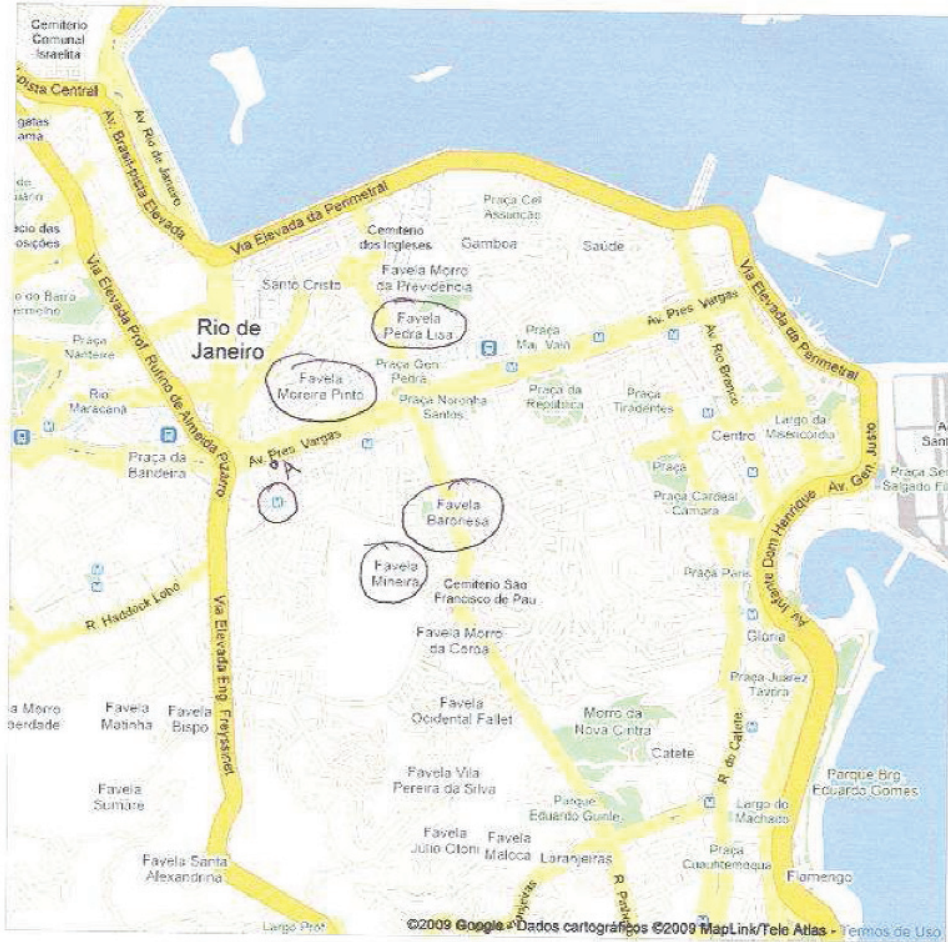


03 subsolos—garagens e dependências do condomínio; loja; sobreloja e 16 andares de salas comerciais.

R



Google maps



R

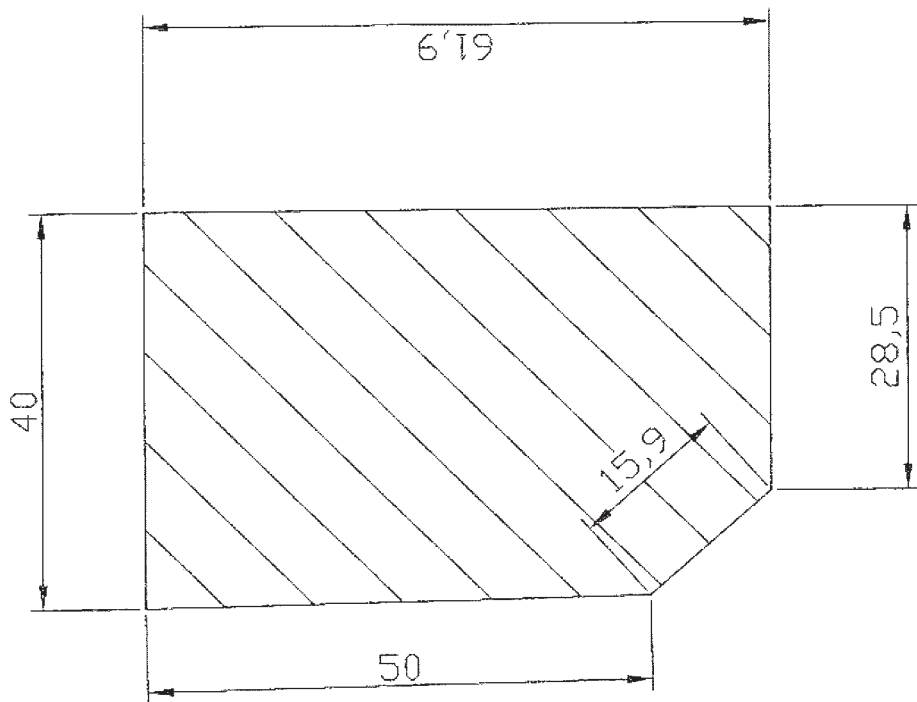
## **ANEXO 3**

Documentação:

Cálculo da área do terreno com a modificação do PAL/PAA

PAA 12125

Cópia da Certidão do RGI



Área do terreno: 2.378,00 m<sup>2</sup>

↙

Projeto de Alinhamento e Urbanização para trecho da Zona Especial-8 - Cidade Nova compreendido entre a Av. Presidente Vargas e as ruas Comandante Maurity, Presidente Barroso, São Martinho, Santa Maria, Visconde de Duprat, Afonso Cavalcanti e Amoroso Lima



Rio Comprido - III R.A.

Modifica os PAs 11.968 (PAL 46.398), 11.058 (PAL 43.932) e 10.704 (PAL 42.341)

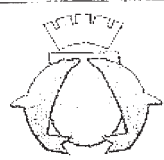
LEGENDA	
	Alinhamento Projeto
	Alinhamento Projeto a Permeável
	Alinhamento a Extinguir



Aprovado pelo Decreto Nº ~~11103~~

de 12 de ~~2000~~ de 2000

do Prefeito da Cidade do Rio de Janeiro

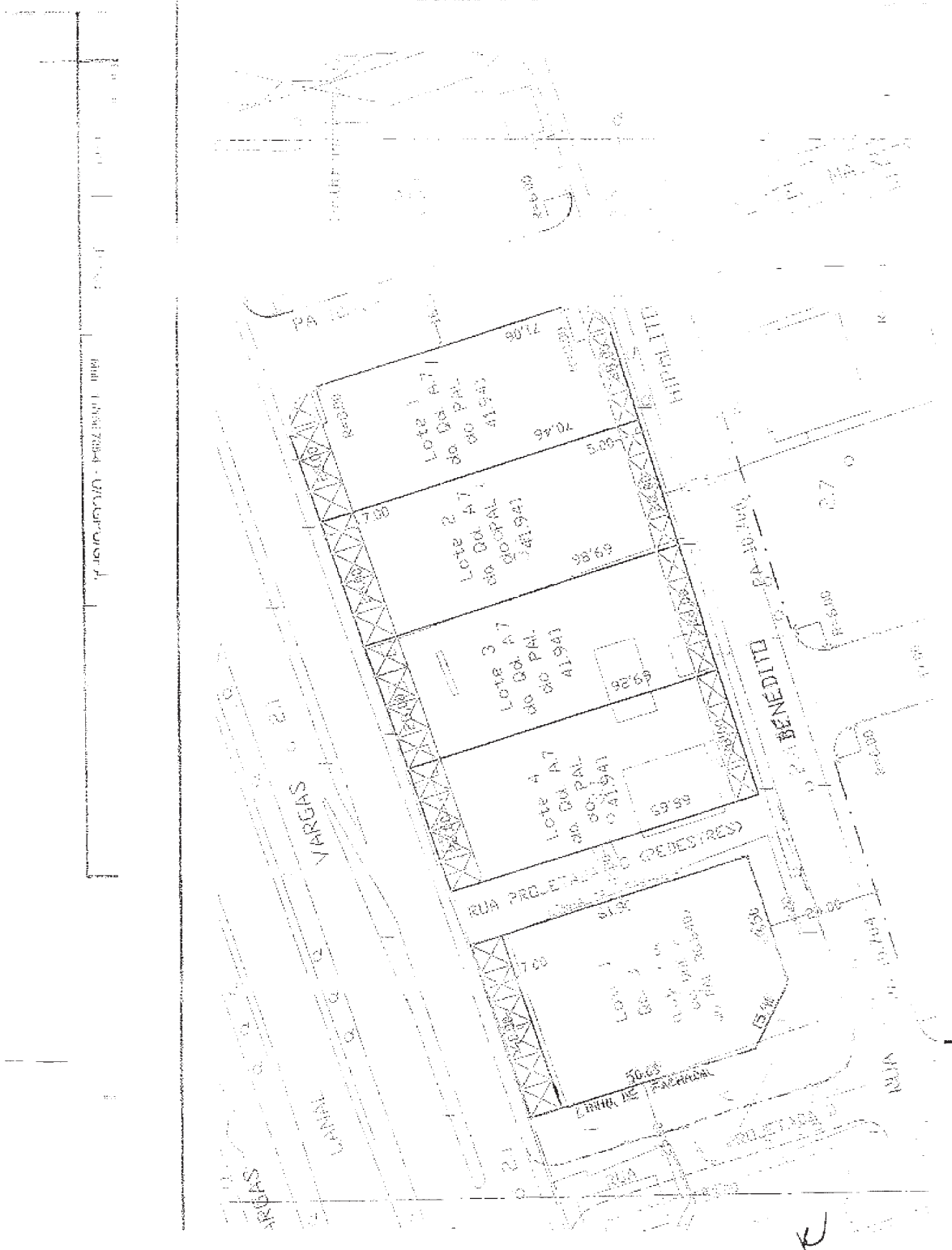


Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro  
 Secretaria Municipal de Urbanismo  
 Coordenadoria Geral de Planejamento Urbano

*[Handwritten signatures and initials]*

*[Vertical handwritten note]*

Processo:	02/001.531/2007	 Mauro Sérgio Costa Reis Engenheiro - CREA: 88-1-66689-8 Matr: 11758.708-4 - U/CGPU/GPA
Data:	Fevereiro/2008	
Folha:	01/01	



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
22064 - 2-AM

FICHA  
33380



7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL - Terreno designado por lote 3 da quadra QUE-2 do PAL número 36840, resultante do remembramento dos antigos terrenos números 216, 228 e 228-A da Rua Benedito Hipólito e nº 2683 da Avenida Presidente Vargas, na freguesia do Espírito Santo, medindo 40,00m de frente pela Avenida Presidente Vargas; 59,50m pela direita, confrontando com a área livre com 12,00m de largura (faixa de servidão); 58,50m pela esquerda, confrontando com a Rua Carmo Neto e 41,50m na linha dos fundos, confrontando com a Rua Benedito Hipólito. PROPRIETÁRIA- COMPANHIA ESTADUAL DE ÁGUAS E ESGOTOS-CEDAE, com sede nesta cidade. Adquirido conforme título transcrito neste Cartório no livro 3-BM sob nº 36961 a fls. 234; do que dou fé. Rio de Janeiro, 23 de agosto de 1983. Assinados: O Téc. Jud. Jurdº Paulo Coelho e o Oficial Substº Dídimo Bragança.//

AV.01- Certifico que a matrícula foi aberta em virtude do remembramento dos terrenos, conforme averbação efetuada a margem da transcrição nº 36961 a fls. 234 do livro 3-BM, onde está o título de propriedade da proprietária; do que dou fé. Rio de Janeiro, 23 de Agosto de 1983. Assinados: O Téc. Jud. Jurdº Paulo Coelho e o Oficial Substº Dídimo Bragança.//

AV.02- Certifico que pela certidão extraída do processo nº 02/001.531/2007, consta a seguinte informação: De acordo com o projeto nº 47.090 conjunto com o PAA 12.125, aprovado pelo Decreto 29.067 de 11.03.2008, consta o projeto de alinhamento e Urbanização para trecho da Zona Especial-8-Cidade Nova compreendido entre a avenida Presidente Vargas e as Ruas Comandante Maurity, Presidente Barroso, São Martinho, Santa Maria, Visconde de Duprat, Afonso Cavalcanti e Amoroso Lima (modifica os PAA 11.968 (PAL 46.398), 11.058 (PAL 43.932) e 10704 (PAL 42.341), no Rio Comprido, na IIIª RA, resultando, entre outros, no Lote 1 da Quadra 3 (antigo Lote 3 da Quadra QUE-2 do PAL 36.840), medindo: 40,00m de frente para Avenida Presidente Vargas; 28,50m de fundo onde faz testada para Rua Benedito Hipólito; 61,90m à direita onde faz testada para Rua Projetada C (pedestres); 65,90m à esquerda em dois segmentos de: 50,00m onde faz testada para Rua Projetada B, mais 15,90m em chanfro para Rua Projeta B e Rua Benedito Hipólito. Averbação feita a requerimento datado de 01 de abril de 2008, instruído com Certidão nº 049286, da U/CGPU/CIU/GCT, da Secretaria Municipal de Urbanismo, da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, datada de 31 de março de 2008, que ficam neste Cartório arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 08 de abril de 2008.

Certidão:	R\$ 21,67
Grav. Eletrônica:	R\$ 2,73
Informática:	R\$ 2,73
Digitalização:	R\$ 7,30
Lei 3217:	R\$ 6,89
Lei 4664:	R\$ 1,72
Lei 1111:	R\$ 1,72
Total:	R\$ 44,76



UNIT 71440



## **ANEXO 4**

Estudo de Massa  
Cálculo do valor das unidades (base do método involutivo)  
Salas e lojas do projeto hipotético

**PLANO DE MASSA**

**Imóvel: Avenida Presidente Vargas- lote 01-Quadra 7- PAA 10704 PAL 42341**

**Atual lote 01 da Quadra 3- do PAA 12125**

Area do Terreno: 2.378,00  
 IAA: 11  
 Area total de edificação (ATE): 26.158,00  
 Altura máxima (gabarito): 63,00  
 Area edificada por pavto: 1.453,22

Composição:  
 Verificada nas edificações próximas (prédio vizinho e Teleportol)  
 Subsolo: garagens  
 Térreo: loja (pé-direito duplo)  
 2º ao 17º: pavimentos de salas comerciais  
 18º: dependências do condomínio

Pavimentos	Áreas edificadas	Fator equivalência	Área E. equivalente	Áreas privadas: (salas, f=0,85)
18º (condomínio)	1.453,22	1,00	1.453,22	
2º ao 17º salas comerciais 18 pavtos	23.251,56	1,00	23.251,56	18.601,24
Loja 01 pavimento pé-direito duplo	1.453,22	1,00	1.453,22	1.000,00 (*)
<b>Total</b>	<b>26.158,00</b>		<b>26.158,00</b>	<b>19.601,24</b>
garagens 350 vagas 4 subsolos	9.512,00 (**)	0,50	4.756,00	
	<b>35.670,00</b>		<b>30.914,00</b>	<b>19.601,24</b>

(\*) considerado acesso a garagens

(\*\*) fator de equivalência de construção, diferente do padrão

f= área privativa

2

Tratamento de dados: Estatística inferencial:  
Número de dados de mercado utilizados: 48.

Para a avaliação do valor de venda de salões comerciais e andares corridos, coletamos dados de mercado no centro da cidade do Rio de Janeiro, realizando tratamento dos elementos obtidos, com uso de inferência estatística que consiste em efetuar estudos de correlação entre a variável explicada (valor de y em uma função matemática) e uma ou mais explicativas, adotando-se o "método dos mínimos quadrados", para ajustamento do modelo matemático de melhor aderência de seus pontos, fornecendo a imagem de comportamento de valor do segmento de mercado em análise, isto é, tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Foram observados os preceitos básicos (anexo A da NBR14653-2), principalmente no que concerne a sua especificação, normalidade, homocedasticidade, não-multicolinearidade, não-auto-correlação, independência e inexistência de pontos atípicos, com o objetivo de obter avaliações não-tendenciosas, eficientes e consistentes (item 2 da NBR e estudos/ gráficos em planilha anexa).

**Foram consideradas as seguintes variáveis:**

**PUNIT**: variável dependente, correspondente ao preço unitário de venda de lotes;

**ÁREA PRIVATIVA**: variável independente, quantitativa, representando a área privativa de salas e lojas internas;

**LOCAL**: variável independente, representada pelo índice da Prefeitura.Vc. para cálculo de IPTU;

**PADRÃO**: variável alocada, significando níveis de padrão construtivo da edificação: 5- Alto padrão; 4- bom padrão construtivo; 3- regular padrão construtivo e funcional (c/ ar-central); 2- prédio antigo c/ ar-central/ parede; 1- prédio antigo sem ar-condicionado central.

**DATA**: variável alocada representando o período de pesquisa: Data: 1- Coleta há cerca de 18 meses; 2- 12 meses; 3- 6 meses; 4- atual..

Resultando na seguinte equação selecionada:

$$\text{LN(PUNIT)} = 5,64539409 + 50-,578874 \times 1/(AP) - 108,503257 \times 1/(LOCAL) + 0,2005 \times DATA + 0,38302 \times Pd$$

Y

PESQUISA DE IMÓVEIS-ANDAR-CORRIDO NO CENTRO DA CIDADE

Endereço	Valor de Venda	Vr. Unit.	Área (m <sup>2</sup> )	Local	Data	Façoio	Fonte
1- Av. Rio Branco, 31 esquina c/ Pres Vargas, 8°	420.000,00	615,00	679,676	Vc	1	2	Eder da Souza-9727-4542
2- Av. Rio Branco 81 esquina c/ Pres Vargas, 10°	420.000,00	615,53	679,676	Vc	1	2	Sergio Castro Imóveis - Tel. 2224-6022
3- Rua Rodrigo Silva 28, 14°	1.100.000,00	1833,33	600,00	Vc	1	4	Casa Nova - 2239-9303-10 metc
4- Rua Conselheiro Saraiva, 28, 1°	530.000,00	926,87	572,00	765,844	1	2	Sergio Castro imóveis - Avaias / Tel. 2224-6022
5- Av. Rio Branco, 82- Manhatan	550.000,00	2584,34	212,00	1478,676	1	6	C/br-te: 2343-4345
6- Av. Rio Branco, 89- Manhatan	850.000,00	2819,87	316,00	1479,576	1	5	C/br-te: 2543-4345
7- Rua do Quilôer, 121/9°, east Rio Branco	350.000,00	1020,41	343,00	1376,082	1	3	José Ricardo- tel: 2252-4633
8- Rua do Carmo, 11, 14°	380.000,00	1337,33	283,90	1378,082	1	3	José Ricardo- tel: 2252-4633
9- Av. Rio Branco esquina Bueios Aires 14°	350.000,00	2533,33	137,43	1478,676	1	4	Eder de Souza- 9727-4542
10- Av. Rio Branco, 52, east R. Branco (Limeul)	500.000,00	1111,11	450,00	1478,676	1	5	Eder da Souza- 9727-4542
11- Rua Beneditos, 13, 8°	200.000,00	1111,11	180,00	943,964	1	3	Sergio Castro Imóveis - Tel. 2224-6022
12- Av. Rio Branco, 100	280.000,00	1137,26	246,50	1478,676	1	3	Sergio Castro Imóveis - Tel. 2224-6022
13- Av. Rio Branco, 100	280.000,00	1137,26	246,50	1478,676	1	3	Sergio Castro Imóveis - Tel. 2224-6022
14- Av. Churcilli, 8°	460.000,00	327,84	466,23	493,264	1	2	Eder de Souza- 9727-4542
15- Rua de Assembléia 10 diva- Edif. Cândido Mendes	460.000,00	2312,08	199,00	444,148	1	5	Eder de Souza- 9727-4542
16- Av. Rio Branco, 20, 9°	180.000,00	821,97	219,00	1444,985	1	1	Rei 2285-7022
17- Travessa do Quilôer, 7, 6°	95.000,00	863,64	110,00	1307,279	1	1	Sr. Rui Martins / Tel. 9911-3966
18- Travessa do Quilôer, 7, 7°	95.000,00	863,64	110,00	1307,279	1	1	Sr. Rui Martins / Tel. 9911-3966
19- Rua de Quitanda, 32, 2°	200.000,00	1369,88	145,84	1444,885	1	3	Emil- tel: 2224-6465
20- Rua de Quitanda, 32, 2°	200.000,00	1369,88	145,84	1444,885	1	3	Emil- tel: 2224-6465
21- Rua Rodrigo Silva 28, 14°	1.250.000,00	2376,43	526,00	1307,270	2	4	Sergio Castro Imóveis - Regina Murad- Tel. 2224-6022
22- Rua Rodrigo Silva 28	1.600.000,00	2600,00	600,00	1307,270	2	4	Sergio Castro Imóveis - Regina Murad- Tel. 2224-6022
23- Rua do Quilôer, 17, 9°, east Rio Branco	395.000,00	1107,87	354,00	1378,082	2	3	Eder de Souza- 9727-4542
24- Rua do Quilôer, 17, 9°, east Rio Branco	400.000,00	1107,87	354,00	1378,082	2	3	Eder de Souza- 9727-4542
25- Av. Rio Branco, 173	400.000,00	590,10	404,00	1479,576	2	2	Sergio Castro Imóveis - Regina Murad- Tel. 2224-6022
26- Rua do Quilôer, 161- Paço do Quilôer	1.500.000,00	3154,71	476,00	1378,082	2	5	Marcus Vinicius- Dayse- tel: 2522-8474
27- Rua 7 de setembro 98- 8°	500.000,00	1851,85	270,00	1378,082	2	4	Coliace Eng- Jorge Luis- tel: 2239-1819
28- Rua 7 de setembro 99- 11°	500.000,00	1851,85	270,00	1378,082	2	4	Coliace Eng- Jorge Luis- tel: 2239-1819
29- Rua 7 de setembro 99- 17°	500.000,00	1851,85	270,00	1378,082	2	4	Coliace Eng- Jorge Luis- tel: 2239-1819
30- Av. Nilo Peçanha 50- Edif. De Paol	400.000,00	1333,33	300,00	1378,082	2	3	Julio Andonelli- tel: 2262-1309
31- Av. Rio Branco, 110	1.200.000,00	2281,37	526,00	1479,576	2	4	Sergio Castro Imóveis- Tel. 2224-6022
32- Rua Pedro I	300.000,00	714,29	420,00	668,041	3	1	Sergio Castro Imóveis- Tel. 2224-6022
33- Rua dos Inválidos	320.000,00	616,38	520,00	560,435	3	1	Sergio Castro Imóveis- Tel. 2224-6022
34- Rua do Senac	290.000,00	714,29	393,00	495,328	3	1	Sergio Castro Imóveis- Tel. 2224-6022
35- Rua Senador Dantas	450.000,00	2045,45	220,00	1131,085	3	3	Sergio Castro Imóveis- Tel. 2224-6022
36- Av. Graça Aranha	500.000,00	2093,93	240,00	1169,872	3	3	Sergio Castro Imóveis- Tel. 2224-6022
37- Av. Rio Branco	500.000,00	1984,13	252,00	1444,885	3	3	Sergio Castro Imóveis- Tel. 2224-6022
38- Rua da Assembléa	380.000,00	1389,76	194,00	1463,148	3	3	Sergio Castro Imóveis- Tel. 2224-6022
39- Rua Visconde de Inhauma	395.000,00	929,41	426,00	825,647	3	2	Sergio Castro Imóveis- Tel. 2224-6022
40- Rua Almirante Barmos (entre Graça Aranha e Antônio Carlos)	600.000,00	1293,00	400,00	1444,885	3	2	Sergio Castro Imóveis- Tel. 2224-6022
41- Rua Buenos Aires, 1° andar	540.000,00	1200,00	450,00	1100,970	3	2	Sergio Castro Imóveis- Tel. 2224-6022
42- Rua Buenos Aires, 3° andar	540.000,00	1200,00	450,00	1100,970	3	2	Sergio Castro Imóveis- Tel. 2224-6022
43- Rua Sete de Setembro 89	660.000,00	2226,03	292,00	1378,082	3	4	Sergio Castro Imóveis- Tel. 2224-6022
44- Rua Sete de Setembro	350.000,00	1356,69	258,00	1100,970	3	4	Sergio Castro Imóveis- Tel. 2224-6022
45- Rua Almirante Barmos	400.000,00	2000,00	200,00	1444,885	4	3	Vilhena- tel: 2242-6208
46- Rua do Acre	640.000,00	1500,00	360,00	325,947	4	2	Status- tel: 3888-5665
47- Av. Rio Branco, 89- Manhatan	2.000.000,00	5430,06	368,00	1478,676	4	5	Dalla- 2155-2844
48- Av. Presidente Vargas	2.000.000,00	4444,44	450,00	579,405	4	5	Sergio Castro Imóveis- Tel. 2224-6022

ÁREA: área privativa do andar construído;  
 LOCAL: Vc- Pavimento de valor; Índice da Prefeitura  
 PAUSA DO PREÇO:  
 0- alto padrão; 4- bom padrão construído; 3- regular; 2- baixo padrão; 1- funcional; 5- intermediário; 6- central; 7- preço amigo sem ar-condicionado; 8- terraço;  
 Data: 1- Colômbia; 2- 15.05.2015; 3- 05.05.2015; 4- 05.05.2015

F* (Shedecó) para nível de significar:		1%, qf numér.	4, qf denóm.	43, F* crit. =	3,788942398
T* (Student) para probabilidade de duas caudas:		20%	10%, por cauda.	t* crit. =	1,301551688
<b>VALOR DE CADA SALA</b>					
mediana	MEDIANA	MEDIA	vr. Central	2.209.660,62	<b>R\$ 2.200.000,00</b>
3874,52	3911,65	3601,31	vinf=	1.980.870,34	
3473,35	3506,63	3407,71	vsup=	2.464.876,16	
4322,02	4363,44	4240,36	intervalo	24%	
24%	24%	24%			
HÁ EQUAÇÃO QUE ATENDE					
erro padrão máximo=					
variância da regressão=					
r² da equação selec. =					
VARIÁVEIS:			DADOS DO AVALIANDO		
Area privada	Area pública	Local	Data	Pd	
DADOS: 581,29	579,410	4	5	1	

2

F (Snedecor) para nível de signific.		1% gl numer.		43 gl denom.		43 "F" crit=		3,788942399	
t (Student) para probabilidade de duas caudas		20%		10% por cauda		"t" crit=		1,301561608	
mediana		módia		MODA		VALOR DE LOJAS (TÉRREO)			
3929,72	3967,38	3855,46	vr. Central	1.927.730,85	x 1,3	Valor arredondado			
3520,52	3554,26	3453,99	vrife	1.726.997,03		R\$ 2.506.050,10			
4386,48	4428,52	4303,59	vsup=	2.151.796,53		-			
25%	25%	25%	Intervalo			-			
		Valor seleccõe							
HÁ EQUAÇÃO QUE ATENDE									
erro padrão máximo=		1,83783							
variância da regressão=		1,908E-02							
r <sup>2</sup> da equação selec. =		0,92962							
DADOS:		500,00		579,410		Local		Data	
								Pd	
								5	
								1	
								1	

2

LIN(Y)		X1	X2	X3	X4	VARIÁVEIS: v. BANCO DE DADOS							
Venda		area privativ	Local	Data	Pd								
1-- direta, 2-- inversa e 3-- logaritmo		REGRESSÃO DAS EQUAÇÕES		T (crítico)		1,301351508							
TIPO DE EQUAÇÃO:		F		regressões passadas		r2							
L(0)	X1	L(0)(2)	X3	X4	106,59	0,800386	17,40	0,800386	7,81	1,53	Local	area privativ	CTE
L(0)	X1	X2	X3	X4	107,25	0,807335	17,21	0,807335	7,89	1,36	Local	area privativ	CTE
L(0)	X1	L(0)(2)	X3	X4	107,25	0,807335	17,21	0,807335	7,89	1,36	Local	area privativ	CTE
L(0)	X1	L(0)(2)	L(0)(3)	X4	91,52	0,804589	18,57	0,804589	8,06	-1,03	Local	area privativ	CTE
L(0)	X1	X2	L(0)(3)	X4	90,87	0,804589	18,57	0,804589	8,06	0,89	Local	area privativ	CTE
L(0)	X1	L(0)(2)	L(0)(3)	X4	91,88	0,805255	18,59	0,805255	8,06	-1,10	Local	area privativ	CTE
L(0)	X1	X2	L(0)(3)	X4	77,85	0,875822	15,32	0,875822	-5,87	0,47	Local	area privativ	CTE
L(0)	X1	X2	L(0)(3)	X4	77,73	0,875489	15,24	0,875489	-5,90	0,33	Local	area privativ	CTE
L(0)	X1	L(0)(2)	L(0)(3)	X4	78,24	0,879197	15,48	0,879197	-6,04	-0,60	Local	area privativ	CTE
L(0)	X1	L(0)(2)	X3	X4	118,00	0,817006	18,87	0,817006	8,47	-1,45	Local	area privativ	CTE
L(0)	X1	L(0)(2)	X3	X4	118,14	0,816597	18,40	0,816597	8,38	1,35	Local	area privativ	CTE
L(0)	X1	L(0)(2)	X3	X4	120,22	0,815533	18,23	0,815533	8,27	1,19	Local	area privativ	CTE
L(0)	X1	L(0)(2)	L(0)(3)	X4	101,74	0,804434	17,35	0,804434	7,87	0,92	Local	area privativ	CTE
L(0)	X1	X2	L(0)(3)	X4	101,21	0,803982	17,23	0,803982	7,89	0,67	Local	area privativ	CTE
L(0)	X1	L(0)(2)	L(0)(3)	X4	86,45	0,899402	16,32	0,899402	-6,50	-0,42	Local	area privativ	CTE
L(0)	X1	L(0)(2)	L(0)(3)	X4	86,26	0,899183	16,16	0,899183	-6,50	0,30	Local	area privativ	CTE
L(0)	X1	L(0)(2)	L(0)(3)	X4	85,12	0,899032	16,06	0,899032	-6,44	0,17	Local	area privativ	CTE
L(0)	X1	L(0)(2)	L(0)(3)	X4	141,89	0,929619	20,45	0,929619	9,53	-1,41	Local	area privativ	CTE
L(0)	X1	L(0)(2)	L(0)(3)	X4	140,97	0,929273	20,19	0,929273	9,45	1,33	Local	area privativ	CTE
L(0)	X1	L(0)(2)	L(0)(3)	X4	120,84	0,918305	18,77	0,918305	8,53	-0,86	Local	area privativ	CTE
L(0)	X1	L(0)(2)	L(0)(3)	X4	120,36	0,918002	18,85	0,918002	8,58	0,74	Local	area privativ	CTE
L(0)	X1	L(0)(2)	L(0)(3)	X4	100,18	0,850306	17,80	0,850306	-7,37	-0,33	Local	area privativ	CTE
L(0)	X1	L(0)(2)	L(0)(3)	X4	100,04	0,850296	17,45	0,850296	-7,31	0,22	Local	area privativ	CTE
L(0)	X1	X2	L(0)(2)	X4	99,84	0,850286	17,38	0,850286	-7,25	0,12	Local	area privativ	CTE

2



### Correlação entre variáveis

Venda	Área privativa	-0,031536
Venda	Local	-0,287814
Venda	Data	0,251063
Venda	Pd	0,874915
Área privati <sup>h</sup>	Local	-0,245606
Área privati <sup>h</sup>	Data	-0,200991
Área privati <sup>h</sup>	Pd	-0,145575
Local	Data	0,397096
Local	Pd	-0,372991
Data	Pd	-0,119288

12



ANOVA		Soma Quad. médio		F	F
	GL	SS	MS		Significância do F
Regressao	4	1,08E+01	2,71E+00	141,990	0,0000000000% (F calculado)
Residual	43	8,20E-01	1,9077E-02	3,790	1,00% (F tabelado)
Total	47				aceita-se a hipótese nula de significância do modelo, ao nível de 1,00%

SENSIBILIDADE DO MODELO					
CTE	Coeficientes:	Erro Padr.	"t" student	Intervalo de Confiança	
				L inferior	L superior
Area privativ.	5,65E+00	1,28E-01	3,9317	0,03021%	3,384E+01
Local	-1,09E+02	7,71E+01	-1,4069	8,33237%	-2,089E+02
Data	2,00E-01	2,10E-02	9,5337	0,00000%	1,731E-01
Pd	3,83E-01	1,87E-02	20,4539	0,00000%	3,586E-01
	0,00E+00	0,00E+00	0,0000	0,00000%	0,000E+00
	0,00E+00	0,00E+00	0,0000	0,00000%	0,000E+00

**Regressao- estatisticas:**

r = 0,96416752  
r2 = 0,92861900  
r2 ajust. = 0,92307193  
Observ. = 48  
Erro padr = 1,3812E-01

2

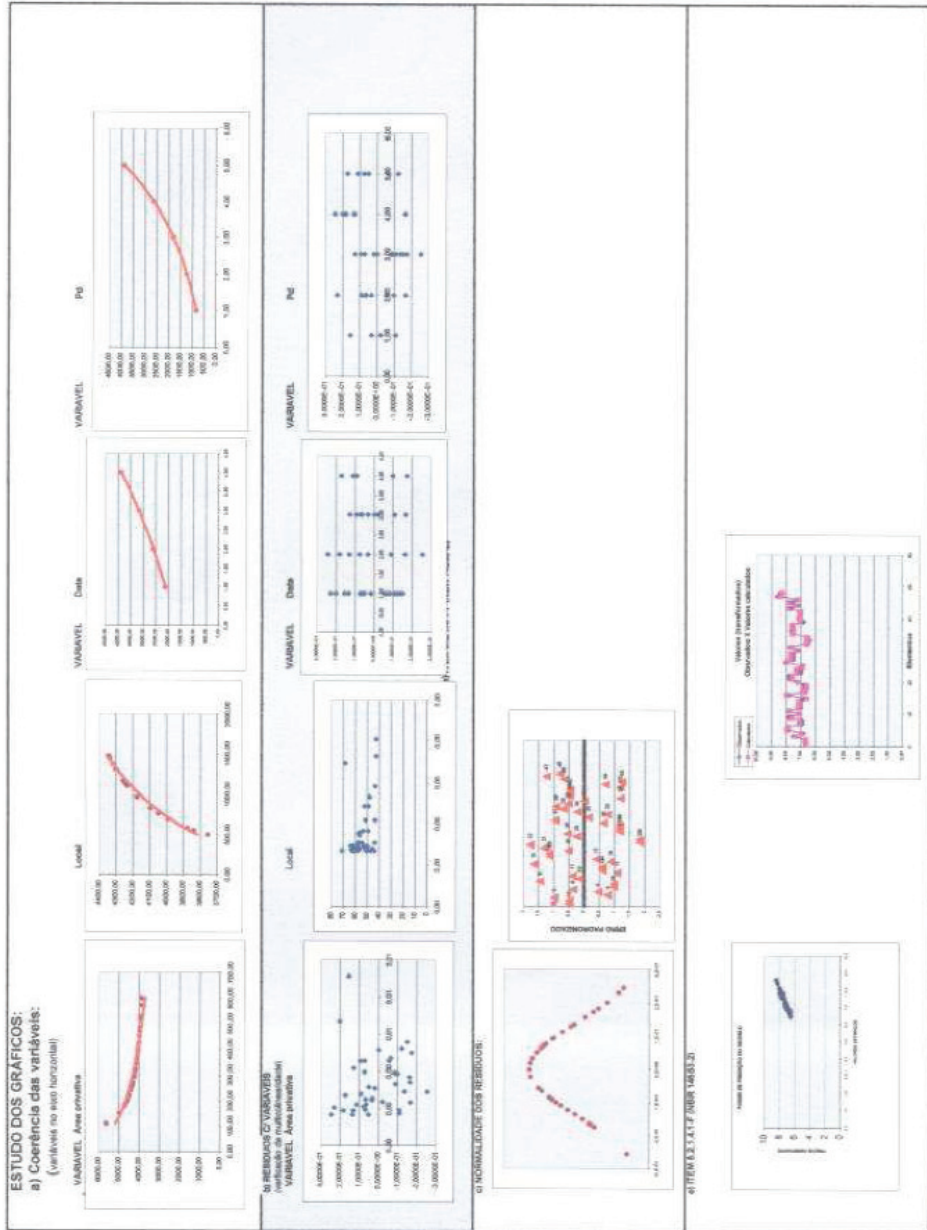
DADOS ESTATÍSTICOS													
Venda In	sa privat inversa	Local inversa	Data direta	Pd direta	direta	direta	ERRO QUADR.	:STIMATIV. Y(est)	RESIDUOS	:STIMATIV. QUADR.	ERRO PADRON		
6,70384	0,00	0,00	1,00	2,00	0,00	0,00	0,004495	6,6368	6,7048E-02	44,04705	0,48544		
6,70384	0,00	0,00	1,00	2,00	0,00	0,00	0,004495	6,6368	6,7048E-02	44,04705	0,48544		
7,51389	0,00	0,00	1,00	4,00	0,00	0,00	0,018127	7,3793	-1,3464E-01	54,45342	0,97479		
6,83149	0,00	0,00	1,00	3,00	0,00	0,00	0,011774	6,9400	-1,0851E-01	48,18359	-0,78581		
7,86109	0,00	0,00	1,00	5,00	0,00	0,00	0,004243	7,9262	-6,5196E-02	62,82501	-0,4716		
7,89725	0,00	0,00	1,00	5,00	0,00	0,00	0,002455	7,8477	4,9548E-02	61,58644	0,35873		
6,92756	0,00	0,00	1,00	3,00	0,00	0,00	0,018365	7,0635	-1,3559E-01	49,89372	-0,9817		
6,92756	0,00	0,00	1,00	3,00	0,00	0,00	0,018365	7,0635	-1,3559E-01	49,89372	-0,9817		
7,85729	0,01	0,00	1,00	4,00	0,00	0,00	0,040397	7,8363	2,0099E-01	58,31309	1,45521		
7,09625	0,00	0,00	1,00	3,00	0,00	0,00	0,000326	7,0782	1,8055E-02	50,10084	0,13072		
7,82405	0,00	0,00	1,00	5,00	0,00	0,00	0,002715	7,7719	5,2104E-02	60,40307	0,37725		
7,01312	0,01	0,00	1,00	3,00	0,00	0,00	0,022552	7,1633	-1,5017E-01	51,31273	-1,08729		
7,03637	0,00	0,00	1,00	3,00	0,00	0,00	0,008986	7,1200	-8,3590E-02	50,89372	-0,60513		
7,03637	0,00	0,00	1,00	3,00	0,00	0,00	0,008986	7,1200	-8,3590E-02	50,89372	-0,60513		
8,83285	0,00	0,00	1,00	2,00	0,00	0,00	0,052574	6,6036	2,2929E-01	43,80704	1,68011		
7,82927	0,01	0,00	1,00	5,00	0,00	0,00	0,014848	7,9511	-1,2185E-01	63,22032	-0,88224		
6,71164	0,00	0,00	1,00	2,00	0,00	0,00	0,003151	6,7078	-5,6137E-02	45,8028	-0,40544		
6,76115	0,01	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,024163	6,6057	1,5545E-01	43,63538	1,12545		
6,76115	0,01	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,024163	6,6057	1,5545E-01	43,63538	1,12545		
7,22247	0,00	0,00	1,00	3,00	0,00	0,00	0,005138	7,1508	7,1669E-02	51,13380	0,5159		
7,77335	0,00	0,00	2,00	4,00	0,00	0,00	0,033034	7,5916	1,8175E-01	57,63238	1,31593		
7,82405	0,00	0,00	2,00	4,00	0,00	0,00	0,059685	7,5797	2,4431E-01	57,45246	1,76882		
7,01020	0,00	0,00	2,00	3,00	0,00	0,00	0,064433	7,2640	-2,5384E-01	52,78617	-1,83783		
7,01020	0,00	0,00	2,00	3,00	0,00	0,00	0,064433	7,2640	-2,5384E-01	52,78617	-1,83783		
6,89780	0,00	0,00	2,00	2,00	0,00	0,00	0,001125	6,8643	3,3542E-02	47,11811	0,24285		
8,09512	0,00	0,00	2,00	5,00	0,00	0,00	0,005794	7,9900	7,6119E-02	63,84007	0,55112		
7,52394	0,00	0,00	2,00	4,00	0,00	0,00	0,026563	7,6869	-1,6298E-01	59,08876	-1,18001		
7,52394	0,00	0,00	2,00	4,00	0,00	0,00	0,026563	7,6869	-1,6298E-01	59,08876	-1,18001		
7,52394	0,00	0,00	2,00	4,00	0,00	0,00	0,026563	7,6869	-1,6298E-01	59,08876	-1,18001		
7,19544	0,00	0,00	2,00	3,00	0,00	0,00	0,006052	7,2652	-8,9731E-02	53,07368	-0,64967		
7,73253	0,00	0,00	2,00	4,00	0,00	0,00	0,017231	7,8013	1,3127E-01	57,77923	0,95039		
6,57128	0,00	0,00	3,00	1,00	0,00	0,00	0,000454	6,5926	-2,1510E-02	43,46229	-0,15429		
6,42225	0,00	0,00	3,00	1,00	0,00	0,00	0,011613	6,5300	-1,0776E-01	42,64104	-0,78023		
6,57128	0,00	0,00	3,00	1,00	0,00	0,00	0,009987	6,5399	3,1416E-02	42,76986	0,22748		
7,62338	0,00	0,00	3,00	3,00	0,00	0,00	0,008741	7,5299	9,3493E-02	56,69913	0,67691		
7,64172	0,00	0,00	3,00	3,00	0,00	0,00	0,016342	7,5139	1,2784E-01	56,43851	0,92556		
7,59293	0,00	0,00	3,00	3,00	0,00	0,00	0,0051	7,5215	7,1413E-02	56,57328	0,51705		
7,58007	0,01	0,00	3,00	3,00	0,00	0,00	3,56E-06	7,5820	-1,8858E-03	57,48603	-0,01365		
6,83455	0,00	0,00	3,00	2,00	0,00	0,00	0,027532	7,0005	-1,8593E-01	49,00671	-1,20135		
7,13090	0,00	0,00	3,00	2,00	0,00	0,00	0,004444	7,0642	6,8890E-02	49,90347	0,48263		
7,09008	0,00	0,00	3,00	2,00	0,00	0,00	0,004014	7,0267	6,3355E-02	49,37483	0,4587		
7,00008	0,00	0,00	3,00	2,00	0,00	0,00	0,004014	7,0267	6,3355E-02	49,37483	0,4587		
7,70797	0,00	0,00	3,00	4,00	0,00	0,00	0,02733	7,8733	-1,6532E-01	61,98872	-1,19693		
7,21273	0,00	0,00	4,00	2,00	0,00	0,00	0,009628	7,3109	-9,8122E-02	53,44854	-0,71042		
7,80090	0,01	0,00	4,00	3,00	0,00	0,00	0,030029	7,7742	-1,7329E-01	60,43803	-1,25464		
7,31322	0,00	0,00	4,00	2,00	0,00	0,00	0,008239	7,2225	9,0769E-02	52,1638	0,65719		
6,59765	0,00	0,00	4,00	5,00	0,00	0,00	0,029479	8,4262	1,7170E-01	71,00027	1,24311		
8,39941	0,00	0,00	4,00	5,00	0,00	0,00	0,01251	8,2876	1,1185E-01	69,68366	0,80981		
												Maximo valor absoluto do erro padroniza	1,8378

12



DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO:		ENTRADA NA EQUAÇÃO:		EQUAÇÃO SELECIONADA					
Variáveis	Valores	0,00	INVERSA	Y=	CTE	rea privativ	Local	Data	Pd
Área priv	581,29	0,00	INVERSA	LN	5,64539409	INVERSA	INVERSA	DIRETA	DIRETA
Local	579,41	4,00	INVERSA	Equação:	50,578874	INVERSA	-108,503257	0,2005	0,38302
Data	4,00	5,00	DIRETA	(coeficientes)					
Pd	5,00	1,00	DIRETA						
	1,00	1,00							

R



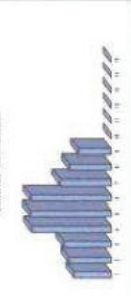


MODELO DE REGRESSÃO LINEAR - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO:					
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática	
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do projeto	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros	
3	Ode mínima de dados de dados de mercado, efetivamente utilizados	8(K+1), onde K é o número de variáveis independentes	4(K+1), onde K é o número de variáveis independentes	3(K+1), onde K é o número de variáveis independentes	
4	Identificação de dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, o foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis utilizados no mercado	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
5	Extrapolação	Não admitida	Admitida de apenas uma variável desde que: a) medidas das características do imóvel avaliando não ultrapassem 100% do seu limite amostral; b) Vr estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite de fronteira amostral, para a referida variável	Admitida desde que: a) medidas das características do imóvel avaliando não ultrapassem 100% do seu limite amostral; b) Vr estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite de fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente	
6	Nível de significância (alfa, somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição de hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos	1%	5%	10%	
				<b>TOTAL DE PONTOS OBTIDOS</b>	<b>19</b>
ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS- MODELO DE REGRESSÃO LINEAR					
Graus		III	II	I	
Pontos mínimos		18	11	7	
Ítemis obrigatórios no grau correspondente		3, 5, 6 e 7 e os demais no grau II	3, 5, 6 e 7 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I	
Máximo em caso de código alocados, Grau II		Grau de precisão da estimativa de valor			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central		III ≤ 30%	II 30%-50%	I ≥ 50%	
Grau atingido (no caso de utilização de códigos alocados, ao máximo grau 2)				GRAU OBTIDO II	

R

## **ANEXO 5**

Cálculo do Valor do Terreno  
(Método Involutivo)

Autor: Eng Paulo Roberto de Souza, CREA RS 7240-LD LOCAL: Avicolas Presidente Vargas		<b>4.524.250,01</b> <b>4.500.000,00</b> <b>1.862.3468</b> <b>mt (área terreno)</b>	
<b>ENPRAV</b> ANÁLISE ESTATÍSTICA DAS SIMULAÇÕES			
Verificação dos dados suspeitos (Chi-square): Valor Mínimo: 3.487.466,80      Valor Máximo: 6.640.508,16      vr tabelado: 1,5 d/s = 1,23909987      passa			
ATENÇÃO: COEF. DE VARIAÇÃO DA AMOSTRA = 15% Média Aritmética: 4.531.895,81 Mediana: 4.508.944,34      #N/D Moda: 4.468.137,05 Média Geométrica: 4.388.382,27 Média Harmônica: 686.734,075.048,43 Desvio padrão: 828694 Coef. variação: 18,32%			
Cálculo do campo de arbitrio: (Estudant): 1,387      Confiança: 80% Vr Min.: 4.378.558,41 Vr Max.: 4.686.841,00			
Cêntenas normalizadas 			
ANÁLISE DAS SIMULAÇÕES ECONÔMICAS			
Taxa de atratividade (TA): Taxa de risco (TR): Total		Anual 7,00% 3,00% 10,21%	
Taxa de risco (3,20% remuneração TMA) 0,20% 7,00% 7,50%		3 meses 0,87% 0,28% 0,81%	
Taxa de risco (3,20% remuneração TMA) 10,23% 10,75% 11,28%		6 meses 0,87% 0,28% 0,81%	
Valor 5.316.831,07 6.481.041,12 6.640.508,16		Valor 4.284.411,17 4.508.944,34 4.632.032,78	
Cenário Otimista		Cenário Básico	
TMA		TMA	
Cêntenas: 3,6,12 3,6,9,12,18 6,9,12 6,9,12,15,18		Tabela: 1 2 3 4	
Preço de construção: Início de construção: Vendas a partir:		15 meses 3 + mes 2 + mes	

2



**Imóvel:** Avenida Presidente Vargas

TAXA DE ATRATIVIDADE (TA)	7,00%	Annual		Variação	
TAXA DE RISCO (TR)	3,00%	mensal		0,50%	
TOTAL	10,21%			0,50%	
IMPOSTO DE RENDA	Recella até R\$ 20000	15%		PII/PAPER/COMFINE	3,65%
CSLL	9%			Recella > R\$ 20.000	0,55%
Corretagem s/ venda e Publicidade:				8,00%	
Taxas cartoriais/ divs:				2%	
OBRAS DE INFRA:				0,00	Projetos: 0,00
Prazo de Obras (infra):			1	meses	

**VR TOTAL DE VENDA DAS UNIDADES (VL):**

VR	Área	Área Total	Área Total	vr total
Loja 1	2.500,000,00	500,00	1000,00	5.000.000,00
Salas	2.200,000,00	581,29	16601,28	70.400.000,00
Garagens	20.000,00	0,00	0	7.900.000,00
<b>Totais:</b>			<b>429,00</b>	<b>83.300.000,00</b>

**Construção:** R\$ 69.361.610,50

**Prazo da construção:** 16 (3, 6, 9, 12, 15 meses)

**Início da construção:** 3

**Vendas a partir:** 2

2

Obras de infraestructura	FLUXO DE VENDAS																	
	3			6			9			12			15			18		
	P meses (A)	(B)	(C)	P meses (A)	(B)	(C)	P meses (A)	(B)	(C)	P meses (A)	(B)	(C)	P meses (A)	(B)	(C)	P meses (A)	(B)	(C)
1	1,00	10,00	131,00	1,00	5,00	66,00	1,00	3,00	43,00	1,00	2,00	32,00	1,00	2,00	26,00	1,00	1,00	21,00
2	1,00	11,00	132,00	1,00	5,00	66,00	1,00	3,00	44,00	1,00	2,00	33,00	1,00	2,00	26,00	1,00	1,00	22,00
3	0,00	11,00	132,00	0,00	5,00	66,00	0,00	3,00	44,00	0,00	2,00	33,00	0,00	2,00	26,00	0,00	1,00	22,00
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totales	2,00	32,00	395,00	2,00	32,00	395,00	2,00	32,00	395,00	2,00	32,00	395,00	2,00	32,00	395,00	2,00	32,00	395,00
nº unidades meses	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK

2

ENGº CIVIL PAULO ROBERTO DE SOUZA - CREA 7240-D- RS  
CÁLCULO DOS CUSTOS DE CONSTRUÇÃO

T. ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE REEDIFICAÇÃO (BENEFETÓRIAS):		abr/09		Ref:	
PNI		BDI= 40,00%		Impostos calculados em separado	
BO = taxa administração da obra + custos financeiros + lucro e remuneração da construtora)					
Residencial padrão fino		0,00			
Sobrado padrão médio		0,00			
Residencial térrea padrão popular		0,00			
Sobrado padrão popular		0,00			
Prédio Res com elevador fino		0,00			
Prédio Res com elevador médio alto		0,00			
Prédio Res sem elevador médio		0,00			
Prédio Res sem elevador popular		0,00			
Comercial		1.130,28		1.582,38	
Prédio c/ elevador fino		0,00			
Prédio sem elevador médio		0,00			
Industrial		0,00			
Galpão de uso geral médio		0,00			
Aplicado à área edificada:		35699,98		56.443.883,96	
Custos custos (edificações e fundação especiais)		6.900.000,00		63.343.883,96	
Estimativa de Custo da construção (item 8.3.1.1.3 de NBR 14653-2:2004):					
C=(CUB+ ((OE+OH+(OFa-OF)S) x (1+A) x (1+F) x (1+L))		0,10		Comercial- alto	
OE= orçamento dos elevadores:		1285,76		CUB=	
OF= orçamento de instalações especiais e outras:		3000000,00		5000000,00	
(geradores/ sistemas de proteção c/ incêndio/		60000000,00		0,00	
interiores/ sistemas/ urbanização/ ar-condicionado/ projetos...)		0,00		70%	
OFes= orçamento de fundações especiais					
OFr= orçamento de fundações diretas					
A= taxa de adm da obra:		10% %		31007,96 m2	
S= área equivalente de construção		10,00% %			
F= % relativo aos custos financeiros durante a obra		20% %			
L= % relativo ao lucro e remuneração da construtora					
<b>CUB corrigido:</b>		<b>2198,31</b>			
T. CUSTO DE REPRODUÇÃO DA BENEFETÓRIA		2.164,31			
- Total do valor unitário:		RS 44.882.816,60			
Custos:		RS 44.882.816,60			
Cálculo da área equivalente de construção:		área equivalente		área equivalente	
Edificação		26.156,00		26.156,00	
Subsolo (garagens)		9.612,00		4.758,00	
Urbanização:		0,00		0,00	
Total		35.809,85		31.097,96	
Custo total:		RS 86.862.810,60		% relativo ao punt original	
Preço unitário final		2.164,31		170,88%	

2





Item	Descrição	Grau III	II	I	Pontos Obtidos
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos	3
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo Grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa	3
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação método de quantificação de custos	Grau II de fundamentação método de quantificação de custos	Grau I de fundamentação método de quantificação de custos	2
4	Prazos	Fundamentos com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados	3
5	Taxas	Fundamentos com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados	3
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático	3
7	Análise setorial	De estrutura, conjuntura.	Da conjuntura	Simélicos da conjuntura	2
8	cenários	mínimo 3	2	1	3
9	Análise de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação	1
<b>TOTAL DE PONTOS OBTIDOS</b>					<b>23</b>
<b>Graus Pontos mínimos</b>		<b>III</b> <b>22</b> 2, 6, 7 e 8 com os demais no grau III.	<b>II</b> <b>13</b> 2, 6, 7 e 8 no mínimo no grau II.	<b>I</b> <b>9</b> Todos, no mínimo no grau I	<b>GRAU OBTIDO</b> <b>II</b>

2

## **ANEXO 6**

Publicações diversas

**TENDENCIA NO RIO DE JANEIRO, O RETROFIT (TECNOLOGIA)** escrito em domingo 20 julho 2008 06:50



Edifício Castelo, Centro do Rio de Janeiro-RJ

17/07/2008 - 11:36

### **Tendência no Rio, o retrofit**

Falta de espaços estratégicos para a construção de empreendimentos comerciais impulsiona a indústria do retrofit, onde a incorporadora americana Hines segue a tendência, com foco no conceito de sustentabilidade.

A falta de terrenos disponíveis em pontos estratégicos da cidade está levando as grandes incorporadoras a garimpar prédios antigos para fazer retrofit. Um exemplo é o Edifício Castelo, inaugurado no dia 1º de julho pela Hines. Resultado da união dos edifícios Castello e Nilomex, com fachadas e galerias tombadas pelo Patrimônio Histórico e Cultural, o novo prédio Castelo possui 21.459,50 m<sup>2</sup> de área construída e 15.520 m<sup>2</sup> de área locável e é, hoje, um dos mais modernos prédios comerciais do Centro do Rio de Janeiro. Sua

W

modernização manteve as características arquitetônicas originais, seguindo as orientações do Departamento Geral do Patrimônio Cultural (DGPC).

Construídos em 1931, os edifícios Castello e Nilomex eram originalmente compartimentados em pequenas salas de escritório de aproximadamente 30m<sup>2</sup>, totalizando até 40 salas por pavimento. Com o retrofit os prédios foram unificados e cada pavimento passou a ter 1.750m<sup>2</sup> de escritório e open space, que garantem flexibilidade de lay-out e qualidade na ocupação das salas. Também foram modernizados os equipamentos de ar condicionado e de combate a incêndio, além dos elevadores.

Outro exemplo de retrofit feito pela Hines, líder mundial na área imobiliária, é o bloco A do Flamengo Park Towers (Praia do Flamengo, 66). "A carência de espaço livre nessa região fez a Hines optar pela ampla reformulação do prédio, um dos mais bem situados da Praia do Flamengo, o que é importante para empresários do Rio e de outros estados pela proximidade do Aeroporto Santos Dumont – diz Ronald Ansbach, vice-presidente da Hines no Brasil.

Para fazer o projeto de modernização do prédio, que fica no mesmo terreno que abrigou a primeira sede do Clube de Regatas do Flamengo, a Hines convidou o arquiteto Aurelio Martinez Flores, conhecido no Rio de Janeiro por trabalhos realizados para o Instituto Moreira Salles e para o restaurante Gero. Foram investidos R\$ 20 milhões na reforma de sete mil metros quadrados de escritórios, distribuídos por 13 andares, além do hall de entrada e das áreas comuns do prédio.

Com um design contemporâneo e funcional, o prédio já tem um novo inquilino: o empresário Eike Batista. Todo o bloco A do Flamengo Park Towers está alugado para as empresas MMX (Mineração), EBX (Investimentos), MPX (Energia) e LLX (Logística).

Conforto, segurança e modernidade no Flamengo Park Towers - Martinez fez ótimo aproveitamento da luminosidade do Flamengo Park Towers, que possui uma das vistas mais belas e famosas da cidade do Rio de Janeiro: o Pão de Açúcar. O desafio do arquiteto foi transformar o um local que utilizava materiais ultrapassados no que há de mais moderno para ambientes comerciais. "O destaque do projeto foi a escolha dos materiais, considerando que o prédio apresenta grande circulação, especialmente no hall comum aos dois blocos de escritórios. As paredes de mármore importado da Grécia e o piso em granito foram utilizados exatamente para garantir bom gosto e durabilidade", explica Martinez.

Nas paredes, foram utilizados 640 metros quadrados de mármore branco piguês e, no piso, 540 metros quadrados de granito branco Itaúnas. Os complementos incluíram vidros, aço inox e detalhes em madeira. Os sistemas de proteção de incêndio, ar condicionado e iluminação também foram totalmente modernizados. O novo sistema de condicionamento de ar é feito com água gelada através de dois chillers (resfriadores de líquido) instalados na cobertura do prédio. Esse sistema é automatizado, possibilitando maior conforto térmico e economia de energia e de água.

12



Economia de energia - A empresa Johnson Controls participou do fornecimento dos equipamentos do sistema de climatização e de todo sistema de automação da central de água gelada e dos climatizadores instalados nos 13 andares do Edifício e no lobby.

Com projeto da Datum Consultoria e Projetos, o sistema de climatização do Flamengo Park Towers conta com 2 Chillers Latitude, de condensação a ar de 150 TR cada, dotados de compressores parafusos acionados por variador de frequência, um dos equipamentos mais atuais da Johnson Controls, desenvolvido para proporcionar elevada eficiência operacional, maior eficiência energética em sua classe de equipamento, a mais silenciosa operação em qualquer tipo de indústria e o menor custo operacional.

A família Latitude de resfriadores proporciona eficiência a plena carga de projeto até 10.3 EER, que excede ao estabelecido no standard ASHRAE 90.1) e sua eficiência a carga Parcial (IPLV) é tão alta como 15.2 EER, que possibilita redução média do consumo energia de 15 a 25% se comparado aos resfriadores de condensação a ar tradicionais.

"A opção pelo sistema Johnson Controls foi baseada na análise de viabilidade econômico-financeira, onde pesou a eficiência proporcionada pelos chillers Latitudes e o sistema de automação dos climatizadores e da CAG", explica Marcelo Desousa, Gerente Regional de Vendas.

O sistema de climatização é completado por 53 Fancoils, da Linha Gemini – unidade climatizadora individual de ar fabricada pela Johnson Controls em Pinhais (PR), instalados em todos os andares e térreo, com capacidades de 5 e 7,5 TR cada, além de um equipamento com 15 TR, somando 340 TR de ar condicionado para o Edifício.

O sistema de automação é responsável pelo controle automático da Central de Água Gelada e tem importante papel no controle de pressão diferencial de água gelada que atende aos fan coils e no controle de vazão dos chillers. O sistema de automação predial é responsável, ainda, pela monitoração do controle de 53 fan coils, que são controlados por variadores de frequência, através da rede de comunicação Metasys N2, que permite a monitoração remota de temperaturas ambiente, ajuste de set points de controle e comando remoto dos fan coils, além da supervisão de importantes dados elétricos dos variadores de frequência. A interface com o usuário é feita através do sistema supervisor MSEA (Metasys System Extended Architecture), que apresenta os processos de controle da CAG, fan coils e ventiladores através de telas gráficas amigáveis e fáceis de operar

Investimentos no Brasil - A reforma do Flamengo Park Towers é um investimento do segundo fundo de investimento imobiliário americano Hines CalPERS Brasil (HCB II), formado pela Hines e pela CalPERS, o maior fundo de pensão pública dos Estados Unidos. A CalPERS (California Public Employees' Retirement System) possui patrimônio de aproximadamente U\$ 240 bilhões, dos quais U\$ 19.7 bilhões são investidos em imóveis. Mais de 1,4

R

milhões de funcionários públicos e seus familiares são beneficiados com aposentadoria e benefícios de saúde oferecidos pela CalPERS nos EUA.

Um dos mais modernos edifícios comerciais do centro do Rio de Janeiro, o Edifício Castelo também foi incorporado pela Hines através de investimentos da CalPERS. Em março deste ano, o edifício foi entregue à Petrobras, a nova inquilina exclusiva do prédio.

Em 2004, a Hines lançou outro empreendimento no centro do Rio de Janeiro, a Torre Almirante. Com investimentos do Fundo Emerging Markets Real Estate Fund II (EMF II), uma parceria da Hines e da Trust Company of the West (TCW), a Torre Almirante também foi totalmente alugada para a Petrobras.

Perfil da Hines - A Hines é uma das maiores organizações imobiliárias do mundo voltada para o desenvolvimento e gerenciamento de propriedades. Presente em 15 países e em 69 cidades americanas e com US\$ 22.9 bilhões em ativos, a incorporadora americana possui amplo portfólio de projetos em andamento totalizando mais de mil propriedades como edifícios comerciais, áreas industriais, hotéis, além de projetos residenciais e de desenvolvimento urbano.

Há dez anos no mercado brasileiro, a Hines já desenvolveu mais de 1 milhão de metros quadrados em edifícios comerciais classe A, áreas industriais e edifícios residenciais, além de gerenciar mais de 800 mil metros quadrados em propriedades próprias e de terceiros. São Paulo (capital e interior), Rio de Janeiro e Curitiba são os principais mercados de atuação da Hines no Brasil. |

[www.hines.com.br](http://www.hines.com.br)

## Leia Mais

**Antigos prédios corporativos ganham cara nova no Rio**  
Gazeta Mercantil, Ana Cecília Americana, 17/jul

Um segmento do mercado imobiliário está de vento em popa, no Rio de Janeiro, e já atrai investimentos individuais que superam os R\$ 100 milhões. É o retrofit, um conceito usado para o processo de revitalização de edifícios antigos, com a manutenção da fachada, mas alterações importantes em seu interior. Espremida entre morros e o mar, a cidade praticamente esgotou o seu estoque de grandes terrenos nas áreas nobres do Centro, onde se concentram 80% dos edifícios corporativos. Com isso, o aluguel dos escritórios que, em 2003, era orçado em média a R\$ 52 o m, saltou para R\$ 56 ao final de 2007.

O cenário levou a reforma de antigas construções - as quais recebem sistemas centrais de ar condicionado, elevadores modernos, novas escadarias de incêndio, além de sistemas de cabeamento elétrico, de telefonia e de dados - a

RU

tornar-se num negócio cada vez mais atraente, além de economicamente compensador para o locatário. Isso porque, enquanto o aluguel de um edifício corporativo novo pode sair a mais de R\$ 100 - a exemplo do que a Tishman Speyers pretende cobrar nos futuros espaços da Ventura Corporate Towers, um mega projeto de R\$ 450 milhões, em um dos últimos terrenos disponíveis no centro da cidade - o mesmo espaço retrofitado em prédios antigos pode sair por 50% deste valor.

"Se por um lado, a demanda por edifícios comerciais é maior que a oferta, de outro, há muitos prédios desocupados ou subocupados no Centro do Rio de Janeiro", comenta Luiz Antônio Graça, vice-presidente da Binswanger, consultoria internacional de soluções imobiliárias. Para ele, o caminho do retrofit é uma opção natural do mercado, a qual ainda permite à empresa que utiliza e mantém em boas condições prédios históricos da cidade agregar valor à sua marca.

Mas não é só. Segundo Davino Pontual, sócio diretor da Pontual Arquitetura, a reforma de um edifício é, em média, 40% mais barata do que a construção de um prédio novo. "Há, ainda, a redução do prazo da obra que, no retrofit, leva a metade do tempo de uma construção tradicional", comenta. Por fim, acrescenta, o retrofit revitaliza e valoriza os centros urbanos e permite, nos casos de imóveis tombados, o uso de incentivos fiscais. O município assegura isenção do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e do Imposto Sobre Serviços (ISS) para as obras de recuperação dos imóveis tombados ou preservados - isto é, declarados como sendo de interesse histórico, ou de preservação paisagística.

A equipe de Pontual foi responsável pelo projeto de retrofit de 15,5 mil m do Edifício Castelo, na rua Nilo Peçanha, um dos prédios que consta na lista dos edifícios Art Déco na cidade. Ele faz parte de um complexo de três edificações, que somam 23mil m, nas quais foram investidos R\$ 250 milhões.

De acordo com Pontual, há, ainda, uma última vantagem na reforma de velhos prédios. "Nas zonas centrais, devido à evolução da legislação, quando um edifício é demolido, o novo que será construído no mesmo local não pode manter o mesmo volume de construção", explica Pontual. "Nos anos 30 e 40, quando se recebia a licença para se construir um prédio, as exigências eram muito mais brandas e era possível erguer construções muito mais altas do que as permitidas hoje em dia", lembra o arquiteto.

No momento, um dos principais empreendimentos de retrofit da cidade é o da Tishman Speyers, uma multinacional que já fez o retrofit de ícones como o Rockefeller Center, o Chrysler Building e a Hearst Tower, todos em Nova York (EUA). A empresa deve investir perto de R\$ 120 milhões na compra e transformação do edifício SulAmérica, uma das pérolas arquitetônicas da rua da Quitanda, construído na década de 30. A área possui 18 mil m de espaço locável, distribuídos por oito andares. A construção, onde hoje trabalham 2 mil pessoas, será desocupada no início do ano que vem. "Temos experiência tanto na construção de novos empreendimentos, como no retrofit", comenta Daniel Cherman, diretor de desenvolvimento comercial da empresa. "E, em ambos os

16

casos, o retorno do investimento é muito bom", afirma. Segundo ele, no Rio de Janeiro o retrofit firma-se como um segmento cada vez mais importante no mercado de imóveis corporativos. "A cidade está voltando a ser o que foi há algumas décadas e isso aumenta a demanda por espaços corporativos de qualidade", diz.

Maria Helena Monteiro, vice-presidente de Recursos Humanos, Administração e Jurídico da SulAmérica, explica que a primeira intenção do grupo era ele próprio fazer o retrofit do prédio. "Ele é maravilhoso, mas avaliamos que seria muito complicado transferir temporariamente 2 mil funcionários por um período de apenas 18 meses, enquanto demorasse a obra", comenta. Segundo ela, a edificação tem muitos prismas de ventilação e espaços vazios, os quais poderiam ser, inclusive, preenchidos com lajes, ampliando a sua área total. "Contudo, as dificuldades logísticas inviabilizaram o projeto", lamenta-se.

Quem também aposta na revitalização de edifícios é a Fundação Getúlio Vargas, que inaugurou recentemente instalações de 6.700 m<sup>2</sup> no prédio Eugênio Gudin, na Rua Barão de Itambi, em Botafogo, bairro próximo ao Centro. O espaço, totalmente reformado, será ocupado por 500 funcionários transferidos do Instituto Brasileiro de Economia (IBRE), Instituto de Desenvolvimento Educacional (IDE) e Direção de Operações, os quais ocupavam, até semana passada, o tradicional prédio da praia de Botafogo. O investimento na recuperação do prédio não foi revelado. Mas, no ano passado, a fundação também revitalizou outro prédio, na Rua da Candelária, uma obra de R\$ 6 milhões. Na ocasião, o investimento foi decisivo para o aumento de 20% na oferta do número de vagas para os cursos de pós-graduação da instituição.

Para Paulo Renato Paquet, diretor comercial da Lafem Engenharia, responsável pela revitalização dos 11 mil m<sup>2</sup> do antigo prédio da Esso, na Avenida Beira Mar, hoje ocupado pelo Instituto Brasileiro de Mercado de Capitais (IBMEC), a demanda pelo retrofit é crescente. Esse tipo de projeto já representa 50% do seu faturamento. No momento, a empresa que mantém um volume de contratos de R\$ 30 milhões por ano, está prospectando dois projetos com empresas de São Paulo para a reforma de edifícios na região da Avenida Presidente Vargas - o primeiro de 11 mil m<sup>2</sup> e o segundo de 7 m.

Os desafios do setor, avalia Paquet, passam por descobrir imóveis desocupados que se prestem à revitalização. "Trata-se de um tipo de obra muito diferente para o executor, temos muitas surpresas, à medida em que a obra avança, como, por exemplo, a necessidade de reforço estrutural de uma coluna", comenta. Pontual, por sua vez, lembra da dificuldade de se adquirir a totalidade das unidades em cada um dos prédios: "Às vezes os nossos clientes ficam de três a quatro anos comprando escritórios desses edifícios, até adquirir a edificação inteira". Ainda assim, o desafio não deverá frear o mercado. Segundo ele, boa parte do Centro está precisando de renovação. "E, se isso não ocorrer, essas edificações simplesmente tendem a se transformar em prédios fantasmas", conclui Pontual.

K

**PISO HISTÓRICO:** No curto prazo, caderneta ganha de todos

# Poupança bate fundo com taxa de administração acima de 1%

Cobrança abaixo disto vale para aplicações acima de R\$ 100 mil

Coluna de Fin.

Felipe Frisch

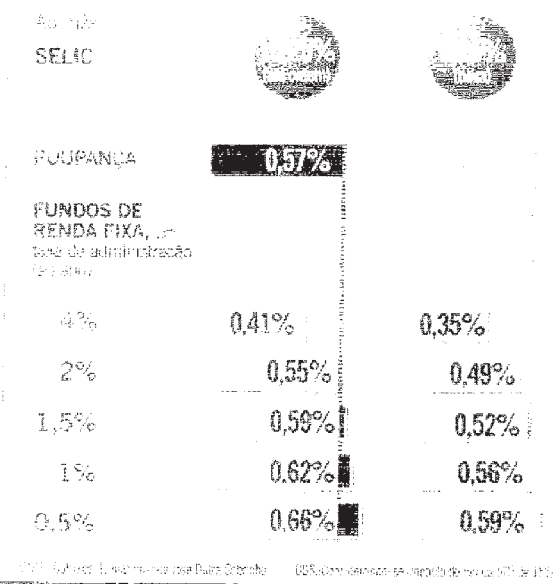
■ O persistente investidor de fundos de renda fixa e DI pode comparar títulos públicos federais, os quais adquirem uma taxa básica de juros, Selic, que possui uma rentabilidade superior à da poupança, devendo aplicar seus recursos em um fundo com taxa de administração inferior a 1% ao ano. Atualmente, entre os grandes bancos de varejo, esta taxa é quase com exclusividade de quem tem mais de R\$ 100 mil para investir.

A cobrança máxima costuma para 0,25% ao ano, mesmo o rendimento dos fundos que cobram taxa de administração acima de 1% anualmente, e 0,25% ao mês. Enquanto isso, a caderneta de poupança possui o rendimento de 0,51% mensal. As contas são do matemático José Faria, hebraico e consideram um imposto de Renda (IR) de 15% nos fundos de investimento, ali para que só vale para quem está há mais de dois anos na aplicação.

Mas o investidor que tem o dinheiro aplicado há menos de seis meses, e paga IR de 22,5%, já tem rendimento inferior à caderneta. Mesmo nos fundos com taxa de administração de 0,5% ao ano, a menor faixa do mercado, o rendimento estimado é de 0,541% ao mês, ou seja, 6,49% de poupança.

Por enquanto, não há nenhuma opção de IR sobre a caderneta de poupança, mas o seja até o projeto do governo para aplicações acima de R\$ 50 mil, a partir de 2014, já veio com a medida ainda não foi enviada ao Congresso. A expectativa é de que

## Compare os rendimentos



0,25% taxa de administração para fundos de renda fixa

0,25% taxa de administração para fundos de renda fixa

medida só deve vir a surtir efeito se houver unificação da alíquota do IR dos fundos em 15%.

— O primeiro movimento agora será os bancos reduzirem as taxas de administração dos fundos, se não houver um incentivo para os bancos, a tendência é que as pessoas procurem outro instrumento para tentar reduzir o seu dinheiro, avalia o analista Vaz, gestor de renda fixa da Global Equity.

O movimento já começou em alguns substituições, ainda que de forma tímida, ou limitada. As

de administração mais baixas.

— Não faz mais sentido ter taxas de administração tão altas — diz José Góes, economista da WinTrade.

Vaz, da Global, defende que uma solução definitiva para a questão seria atrelar o rendimento da poupança a um percentual da Selic, inferior ao que os fundos oferecem. Mas ele reconhece que a medida enfrentaria forte resistência política, e

**DESEJO NA INTERNET**  
A tabela completa com as substituições de renda fixa

12

**ANEXO VII**  
**CONTRATO DE LOCAÇÃO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**CONTRATO DE LOCAÇÃO POR ENCOMENDA DE BEM IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS, QUE ENTRE SI FAZEM A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, NA QUALIDADE DE INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CEDAE E A COMPANHIA ESTADUAL DE ÁGUAS E ESGOTOS – CEDAE, NA FORMA ABAIXO**

Pelo presente instrumento particular de contrato de locação de caráter especial de bem imóvel de natureza comercial, de um lado, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, regendo-se pelo Estatuto aprovado pelo Decreto nº. 6.473, de 05 de junho de 2008, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3 e 4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04, por meio da Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, sita na Avenida Paulista n.º 2.300, 11º andar, São Paulo, SP, na qualidade de proprietária fiduciária do imóvel objeto deste contrato e Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CEDAE**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 10.991.914/0001-15, doravante denominada **LOCADORA** ou **CAIXA**; e, de outro, a **COMPANHIA ESTADUAL DE ÁGUAS E ESGOTOS - CEDAE**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 33.352.394/0001-04, com sede na Rua Sacadura Cabral, 103, Rio de Janeiro, RJ, neste ato representado por seu Diretor-Presidente, **WAGNER GRANJA VICTER**, brasileiro, portador da cédula de identidade nº. 811.063.934-D – CREA/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº. 763.609.467-34, e por seu Diretor Administrativo-Financeiro e de Relações com Investidores, **HELIO CABRAL MOREIRA**, brasileiro, portador da cédula de identidade nº. 513858310 – DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº. 112.860.916-91, doravante denominada **LOCATÁRIA** ou **CEDAE**, têm entre si justa e contratada a presente locação, sujeitando-se os contratantes às cláusulas e condições seguintes:

**Cláusula Primeira – Das Condições Precedentes à Locação**

1.1 Esta locação é firmada em condições especiais e em decorrência de uma operação estruturada de mercado de capitais, em que os valores pagos a título de Receita Mínima, devida a partir da vigência deste contrato, e de aluguel do **IMÓVEL**, devido a partir da Data



de Entrega, constituem a base e o rendimento das cotas do Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA CEDAE (o “**FUNDO**”), administrado pela **CAIXA**.

1.2 As partes acordam que a presente locação possui caráter atípico, como forma de retratar jurídica e fielmente a transação aqui objetivada, residindo expressamente a atipicidade deste Contrato no fato de sua não vinculação integral à Lei 8.245/91.

1.3 A **LOCATÁRIA**, que participou da estruturação do **FUNDO**, integralizou 4.500 (quatro mil e quinhentas) cotas do **FUNDO**, no valor total de R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), por meio de imóvel de sua propriedade, consistente no terreno situado de frente para a Av. Presidente Vargas, devidamente descrito e caracterizado na Matrícula 22.064/2-AM, do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ, ora de propriedade fiduciária da **LOCADORA** (o “**TERRENO**”).

1.3.1 O **TERRENO** objeto da integralização de cotas foi avaliado em R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais) pela Enprav Engenharia Projetos e Avaliações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.310.481/0001-20, conforme o Laudo de Avaliação datado de 12 de junho de 2009, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

1.3.2 Sobre o **TERRENO** será edificado um imóvel comercial descrito e caracterizado de acordo com o projeto de construção devidamente aprovado pela **CEDAE** (o “**Projeto**”) que, uma vez pronto, será doravante denominado “**IMÓVEL**”.

1.3.3 O imóvel será edificado nos termos do “Contrato de Construção Civil sob o Regime de Empreitada Total” celebrado entre o Fundo e a Contratada em 17/08/2009.

1.3.4 O Projeto foi devidamente aprovado pela municipalidade do Rio de Janeiro e demais órgãos competentes permitindo a execução das obras.

1.4 A operação estruturada compreende as seguintes etapas:

- i) a constituição do **FUNDO** a ser administrado pela Caixa Econômica Federal;
- ii) a distribuição da totalidade das cotas do **FUNDO**, pela Caixa Econômica Federal, por meio de Oferta Pública;
- iii) a alienação do TERRENO pela **CEDAE** por meio da integralização de cotas;
- iv) pagamento de Receita Mínima aos cotistas durante o período que anteceder a Data de Entrega;
- v) utilização dos recursos obtidos pela oferta pública para execução do Projeto; e
- vi) a locação do IMÓVEL à **LOCATÁRIA**, a partir da Data de Entrega.

1.5 Diante do exposto nos itens 1.1, 1.2 e 1.3 acima, reconhece a **LOCATÁRIA** o caráter especial deste contrato, declarando ter pleno conhecimento das consequências em relação a terceiros, na hipótese de seu inadimplemento, notadamente o previsto na cláusula quinta. O caráter atípico da presente relação jurídica configura condição de validade, existência e de manutenção do equilíbrio econômico da relação jurídica prevista neste Contrato.

#### **Cláusula Segunda – Do Objeto do Contrato**

2.1 A **CAIXA**, na qualidade de proprietária fiduciária do TERRENO, no qual será edificado o IMÓVEL, objeto da locação, e administradora do **FUNDO**, conforme R. [●] e Av. [●] da Matrícula 22.064-2-AM, do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro e a **CEDAE**, celebram o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL (considerando-se IMÓVEL o bem descrito e caracterizado no subitem 3.1 e as edificações a serem executadas, referidas no subitem 3.2 e seguintes) obrigando-se a cumpri-lo por si e seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, mediante as cláusulas e condições adiante avençadas.

#### **Cláusula Terceira – Do Imóvel**

3.1 Para efeitos deste contrato, considera-se IMÓVEL o bem abaixo especificado:

3.1.1 TERRENO correspondente ao Lote 1 da Quadra 3 (antigo Lote 3 da Quadra QUE-2, do PAL 36.840), medindo 40,00m de frente para a Avenida Presidente Vargas; 28,50 m de fundo onde faz testada para a Rua Benedito Hipólito; 61,90 à direita, onde faz testada com a Rua Projetada C (pedestres); 65,90 m à esquerda em dois segmentos de 50,00 m onde faz testada com a Rua Projetada B, mais 15,90 m em chanfro para a Rua Projetada B e Rua Benedito Hipólito, adquirido conforme título transcrito no 7º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Livro 3-BM, sob nº. 36.961, a fls. 234, e que se encontra devidamente descrito e caracterizado na Matrícula 22.064/2-AM, Av. 02, do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro e inscrito na Prefeitura do Município do Rio de Janeiro sob o nº. 3103969-6.

3.1.2 Acesso correspondente à CONSTRUÇÃO de um imóvel comercial com área total a ser construída de aproximadamente 19.705,95m<sup>2</sup>, assim constituída: 6 pavimentos comerciais, possuindo (i) o andar térreo (lobby) a área de 91,85m<sup>2</sup>, (ii) cada andar-tipo a área útil de 2.049,96m<sup>2</sup>, (iii) 2 pavimentos destinados à garagem, com 104 vagas identificadas e numeradas encerrando a área de 2.337,55m<sup>2</sup>, (iv) o projeto 6.250,87m<sup>2</sup> de área comum composta de hall de elevadores, circulações, compartimentos técnicos e pavimento técnico encerrando o imóvel a área total de 19.705,95 m<sup>2</sup>, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro – Processo 02/270026/2009, e (v) os pertences e mobiliários; tudo conforme o Anexo I “Projeto de Construção do novo Edifício Sede da CEDAE”, e respectivos “Memorial Descritivo” e “Cronograma Físico da obra”, devidamente aprovados pela CEDAE conforme Ata de reunião do Conselho da Administração nº. 517, de 31 de agosto de 2009, e que passam a fazer parte integrante do presente contrato. O imóvel será entregue à **LOCATÁRIA** totalmente equipado e funcionalmente pronto para uso imediato, além das instalações e equipamentos intrínsecos à obra e os pertences e mobiliários.

3.2 O Consórcio, conforme descrito no “Contrato de Construção Civil sob o Regime de Empreitada Total” celebrado entre o Fundo e o Consórcio em 17/08/2009 (“Contrato de Construção”), elaborou o projeto arquitetônico (planta, corte, fachada e respectivos memoriais descritivos e acabamento) de acordo com as necessidades e objetivos da

**LOCATÁRIA**, ficando o Consórcio encarregado da sua aprovação junto à todos os órgãos competentes, bem como obtenção do Alvará de Construção. Esse projeto arquitetônico, já aprovado pelas partes, integra o presente instrumento.

3.2.1 Nos termos do Contrato de Construção, uma vez aprovado integralmente o projeto pelos órgãos competentes e obtido o Alvará de Construção, o Consórcio, na qualidade de responsável pela construção do imóvel, compromete-se por conta própria ou de terceiros a executar a obra, obedecendo ao projeto e memorial descritivo que integram de forma inseparável o presente instrumento contratual. A execução da obra deverá respeitar as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

3.2.2 O prazo para a execução da obra, nos termos do Projeto, Memorial Descritivo e Cronograma Físico da Obra, é de 390 (trezentos e noventa) dias, contados a partir da obtenção de funcionamento do Fundo junto à Comissão de Valores Mobiliários, desde que integralizada a totalidade das cotas subscritas e das autorizações e licenças necessárias para o início dos serviços, ressalvadas as hipóteses de alteração do projeto original, seja para atender as conveniências da **LOCATÁRIA**, aceitas pela **LOCADORA**, quando serão objeto de instrumento suplementar escrito que integrará esse Instrumento, seja para superar dificuldades técnicas, ou por imposições das autoridades competentes, ou ainda, na ocorrência de caso fortuito ou por motivo de força maior, de que trata o art. 393 do Código Civil Brasileiro, desde que não haja culpa por parte da **LOCADORA**, na qualidade de responsável pela construção do imóvel. A ocorrência de qualquer dessas hipóteses acarretará a prorrogação automática do prazo originalmente previsto, pelo tempo necessário à conclusão do **IMÓVEL** sem que a **LOCADORA**, na qualidade de responsável pela construção, incorra em qualquer multa ou penalidade, desde que a **LOCATÁRIA** tenha formalmente manifestado sua anuência às alterações propostas, quando for o caso.

#### **Cláusula Quarta – Da Vigência e do Prazo de Locação**

4.1 O presente contrato tem vigência a partir da data de sua assinatura e encerra-se juntamente com o término do prazo de Locação.

4.1.1 O prazo de Locação do IMÓVEL, pela **LOCATÁRIA**, é de 120 (cento e vinte) meses a partir da Data da Entrega, quando iniciar-se-á o período de incidência do aluguel e demais encargos locatícios.

4.1.1.1 Por Data de Entrega, na qual começam a fluir o aluguel e demais encargos de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, entende-se a data em que sejam atendidas as seguintes condições:

a) O **LOCADOR** forneça à **LOCATÁRIA** todos os documentos legais solicitados pelos órgãos públicos, pertinentes à regularização da edificação, quais sejam: Certidão de Quitação de ISS, Certidão Negativa de Débito junto ao INSS, Auto de Conclusão (Habite-se), Alvará do Corpo de Bombeiros e a competente averbação deste instrumento na matrícula do Imóvel;

b) Recebimento e aceite do IMÓVEL por parte da **LOCATÁRIA**, por meio de relatório de vistoria, tão logo seja informada pelo **LOCADOR** o término da obra;

c) Entrega formal das chaves à **LOCATÁRIA**, com o que desde já esta concorda.

4.1.2 Entre a data de vigência deste contrato o 420º dia contado a partir da data do efetivo início das obras, nos termos do Contrato de Construção, será devido pela **LOCATÁRIA**, ao **LOCADOR**, a Receita Mínima, nos termos da Cláusula Sexta.

4.2 Findo o prazo da locação, obriga-se a **LOCATÁRIA** a desocupar e restituir o IMÓVEL, livre de pessoas e/ou coisas, no estado de conservação que o recebeu, conforme laudo fotográfico que será elaborado contra a entrega das chaves, por escrito, ressalvado o desgaste decorrente da utilização normal para os fins a que se destina, tudo independentemente de qualquer aviso ou notificação.

4.3 Fica desde já estabelecido o direito da **LOCATÁRIA** de, a seu exclusivo critério, renovar esta locação, por um prazo de até 10 (dez) anos, desde que esta sua intenção seja manifestada por escrito à **LOCADORA**, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias do término do prazo ajustado no item 4.1.1.

4.4 Caso as partes não acordem um novo valor de aluguel para a locação no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da comunicação mencionada no item anterior, será efetuada uma avaliação do locativo mensal do **IMÓVEL** por empresa especializada e idônea, escolhida por ambas as partes contratantes.

4.4 Caso não tenha sido fixado um novo valor para a locação até o início da prorrogação deste contrato, a **LOCATÁRIA** pagará à **LOCADORA** o valor do último aluguel, corrigido monetariamente nos termos deste contrato, até a fixação do valor do novo aluguel, quando, então, serão pagas pela **LOCATÁRIA**, ou serão a ela reembolsadas, eventuais diferenças.

#### **Cláusula Quinta – Condição especial da operação *built-to-suit***

5.1 Considerando a natureza da operação a qual está vinculado o presente contrato e o volume de capital investido, a ser captado mediante oferta no mercado de capitais, a **LOCATÁRIA** garante o pagamento de aluguel, na forma estabelecida neste contrato, por, no mínimo, 10 (dez) anos, nos termos do parágrafo único do artigo 473 do Código Civil.

5.2 Na hipótese da **LOCATÁRIA** vir a desocupar o **IMÓVEL** antes do término do prazo de 10 anos, será devido à **LOCADORA** o pagamento dos aluguéis dos meses subsequentes, mês a mês e nas datas previstas para o pagamento dos aluguéis, até que se completem os 10 (dez) anos mínimos de locação, estabelecidos neste contrato.

5.3 Diante do exposto na Cláusula Primeira, a obrigação prevista no item 5.2 será devida sempre por inteiro, independentemente do tempo decorrido da locação, renunciando

a **LOCATÁRIA** ao disposto no artigo 4º da Lei nº 8.245/91 e ao disposto no artigo 413 do Código Civil.

#### **Cláusula Sexta – Da Renda Mensal Mínima**

6.1 A partir da data de vigência deste contrato até o 420º dia contado a partir da data do efetivo início das obras, nos termos do Contrato de Construção, a **LOCATÁRIA** assegurará ao **FUNDO**, adquirente do referido terreno, uma renda mensal líquida equivalente a 1,0% (hum por cento) ao mês, correspondente a 12% (doze por cento) ao ano, calculada com base no preço de emissão da cota do **FUNDO** e na quantidade total de cotas emitidas, devida em razão da indisponibilidade do terreno e exclusividade para locação, garantidas à **LOCATÁRIA** (a “Receita Mínima”). Assim, a cada mês em que os valores relativos às receitas do **FUNDO**, descontadas as despesas, não atingirem o valor mínimo equivalente a 1,0% (hum por cento) do valor de emissão da cota multiplicada pela quantidade total de cotas do **FUNDO**, a **CEDAE** creditará a diferença ao **FUNDO** na forma estabelecida no item 7.4 abaixo, responsabilizando-se pelo fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias assumidas durante o período até a Data de Entrega.

#### **Cláusula Sétima – Valor, Data e Forma de Pagamento do Aluguel e da Receita Mínima**

7.1 A **LOCATÁRIA** pagará à **LOCADORA**, a título de aluguel mensal, a partir da Data de Entrega, o valor correspondente a R\$ 867.000,00 (oitocentos e sessenta e sete mil reais). O valor do aluguel mensal será corrigido anualmente pela variação do IGP-M – Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela FVG – Fundação Getúlio Vargas.

7.1.1 Para apuração do valor do primeiro ano de aluguel, a valor acima será corrigido a partir desta data pela variação do IGP-M até a Data de Entrega.

7.2 Na falta ou inaplicabilidade do índice referido no item 7.1 acima, será adotado como índice de reajuste o IGP-DI/FGV, IPC da FIPE, o IPCA do IBGE, ou outro índice oficial que venha a ser permitido, a ser estabelecido de comum acordo entre as partes ora contratantes.

7.3 Se no decorrer deste contrato vier a ser alterada a legislação que rege a matéria, vindo a ser permitido reajustamento de aluguéis e/ou valores contratuais em periodicidade inferior a 12 (doze) meses, o valor do aluguel passará imediata e automaticamente a ser reajustado na menor periodicidade permitida pela legislação, sempre pela aplicação dos índices ora eleitos, de modo a repor as perdas que ocorrem em virtude da inflação e, desta forma, manter o equilíbrio contratual.

7.4 Os aluguéis e a Receita Mínima vencerão e serão pagos no penúltimo dia útil de cada mês civil, por meio de crédito em conta corrente de titularidade do **FUNDO** na data de vencimento, com as devidas retenções de IRPF em nome da **LOCADORA**, valendo os créditos contidos na referida conta, no vencimento, como quitação dos aluguéis devidos.

7.4.1 A **CAIXA** comunicará à **LOCATÁRIA**, na forma da Cláusula Décima abaixo, com antecedência de até 05 (cinco) dias úteis da data de vencimento, o valor da Receita Mínima e o novo valor do aluguel, quando de seu reajuste.

7.5 Na eventualidade de atraso no pagamento do aluguel ou da Receita Mínima, a importância em débito será acrescida da multa de 2% (dois por cento), correção monetária de acordo com a variação *pro-rata* dos índices ajustados nos itens 7.1 e 7.2 acima, acrescidos de juros diários de 0,033% (trinta e três milésimos por cento).

7.6 A **LOCADORA** é responsável pelos dados de sua conta corrente, por ela fornecidos. Caberá única e exclusivamente à **LOCADORA** a informação a respeito de qualquer alteração dos referidos dados, bem como a retificação de qualquer incorreção por ela cometida. Se não houver a informação de alteração ou retificação em tempo hábil e por escrito, com antecedência mínima de 03 (três) dias úteis da data de vencimento da



obrigação, as quantias depositadas pela **LOCATÁRIA** serão dadas como quitadas, cabendo à **LOCADORA** as providências cabíveis para regularização e recuperação dos valores em questão, hipótese em que estará plenamente configurado o pagamento do aluguel, ou da Receita Mínima, se for o caso, não incidindo multa ou qualquer outro encargo moratório ou qualquer cláusula relativa a descumprimento contratual.

#### **Cláusula Oitava – Obrigação das Partes**

##### **8.1 Constituem obrigações da LOCADORA:**

8.1.1 respeitar e fazer respeitar a vigência do presente contrato, em todas as suas disposições, mesmo na hipótese da alienação do **IMÓVEL**, pelo que fica a **LOCADORA** incumbida, às suas expensas, de providenciar o registro e averbação do presente instrumento na(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is) descrito(s) e caracterizado(s) na Cláusula Terceira deste instrumento, no Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como as averbações relativas ao término da locação.

8.1.2 facultar à **LOCATÁRIA** efetivar, sob custeio desta, as modificações e benfeitorias que esta julgar necessárias ao aproveitamento do **IMÓVEL**, ficando facultadas alterações na estrutura ou na fachada do **IMÓVEL**, desde que não afetem a sua segurança e sejam atendidos os regulamentos e posturas municipais e desde que sejam obtidas junto aos órgãos competentes todas as autorizações para tanto necessárias, devendo, ainda, a **LOCADORA** ser previamente comunicada por escrito.

8.1.2.1 no caso de realização pela **LOCATÁRIA** de quaisquer reformas ou benfeitorias necessárias ou úteis tais benfeitorias serão incorporadas ao **IMÓVEL** e constituirão plena propriedade da **LOCADORA**, sem que a **LOCATÁRIA** tenha direito a indenização ou retenção.

8.1.2.2 a realização benfeitorias voluptuárias pela **LOCATÁRIA** não será indenizada, podendo a **LOCATÁRIA** removê-las, desde que a sua remoção não cause dano ou comprometa visualmente o **IMÓVEL** objeto da locação.

8.1.3 garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do **IMÓVEL**.

8.1.4 facultar à **LOCATÁRIA** a sublocação, o empréstimo ou ainda o comodato do **IMÓVEL** objeto do presente instrumento, no todo ou em parte, a terceiros, sem necessidade de anuência da **LOCADORA**, ficando, entretanto, responsável solidariamente pelo pagamento dos aluguéis mensais e demais encargos previstos neste contrato, até o término da locação.

8.1.4.1 O valor do aluguel ajustado da cessão e/ou sublocação não poderá ser superior ao ajustado para esta locação, observada, se for o caso, a devida proporcionalidade.

8.1.5 Observado o disposto na Cláusula Décima Primeira, oferecer o Imóvel preferencialmente à **LOCATÁRIA**, em caso de venda ou de qualquer outra forma de alienação do **IMÓVEL** durante o prazo de locação, bem como fazer constar do instrumento de alienação, a obrigatoriedade de terceiro adquirente respeitar a vigência desta locação e a integridade de todas suas cláusulas e condições.

8.1.5.1 O direito de preferência mencionado no item 8.1.5 acima deverá ser oferecido pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA** em igualdade de condições com terceiros, mediante comunicação na forma facultada na Cláusula Décima deste contrato, contendo todas as condições do negócio, tais como o preço, forma de pagamento e existência de ônus reais, devidamente instruída com toda a documentação relativa às condições do negócio.

8.1.5.2 No silêncio da **LOCATÁRIA** por prazo superior a 30 (trinta) dias a contar do recebimento da comunicação encaminhada na forma mencionada no item 8.1.5.1, caducará o seu direito de preferência.

8.1.6 facultar à **LOCATÁRIA** a instalação e manutenção de bens e/ou equipamentos inerentes às suas atividades, no **IMÓVEL** locado e que não sejam objeto da presente locação nos termos do Projeto, tais como equipamentos de segurança (portas giratórias e detectoras de metais, CFTV e alarme), sinalização externa e interna, *no-break*, estabilizadores, *racks* de telecomunicação, geradores, aparelhos de climatização de janela e splits, mobiliário, cofres e casa-forte, antenas de rádio-comunicação e/ou retransmissão, equipamentos de informática, divisórias, biombos, pisos elevados, esquadrias internas e carenagens, pertences esses que poderão ser retirados pela **LOCATÁRIA** ao término deste contrato, ressalvado o disposto no item 8.1.2.2 deste contrato.

8.1.6.1 A instalação de tais equipamentos deve observar o disposto no item 8.1.2 deste contrato.

8.2 Constituem obrigações da **LOCATÁRIA**:

8.2.1 manter o **IMÓVEL** em perfeito estado de conservação e asseio, respondendo pelos danos que porventura causar ao imóvel locado.

8.2.2. responder, com exclusividade, durante a vigência da locação, pelo pagamento, além dos aluguéis, de todos os impostos e taxas, tarifas de utilização de água e esgoto, gás e energia elétrica, IPTU, preços públicos, bem como por quaisquer encargos cobrados a qualquer título pelos órgãos públicos ou empresas concessionárias de serviço, inclusive aquelas específicas para exercício de suas atividades, efetivamente gerados a partir da Data de Entrega, pagos diretamente pela **LOCATÁRIA** a quem de direito, mesmo que eventualmente lançados em nome da **LOCADORA** ou de terceiros.

8.2.2.1 A **LOCATÁRIA** deverá prover pela transferência das respectivas despesas e encargos para seu nome em um prazo de até 60 (sessenta) dias corridos da Data de Entrega.

8.2.3 realizar e custear as obras necessárias à preservação do IMÓVEL locado, provenientes de seu uso diário.

8.2.4 cumprir as exigências formuladas pelos órgãos públicos e de fiscalização, em decorrência do uso do IMÓVEL locado.

8.2.5 executar a custo próprio as eventuais benfeitorias úteis, necessárias ou voluptuárias no IMÓVEL locado.

8.2.6 encaminhar à **LOCADORA**, quando solicitado por esta, no prazo a ser definido entre as Partes, cópias dos comprovantes de pagamento indicados no item 8.2.2 deste contrato.

8.2.7 realizar o seguro do IMÓVEL conforme disposto na Cláusula Décima deste contrato.

8.2.8 finda a locação, a qualquer título, restituir o IMÓVEL locado, onde será instalada a sede administrativa da **LOCATÁRIA**, em perfeito estado de conservação, nas mesmas condições verificadas por ocasião do início da locação, nos termos do item 4.1.1 acima.

8.2.9 comunicar por escrito à **LOCADORA**, dentro de 180 (cento e oitenta) dias a contar da Data de Entrega, quaisquer eventuais irregularidades verificadas no IMÓVEL ou no funcionamento dos aparelhos e acessórios.

8.2.10 promover a administração do IMÓVEL locado, diretamente ou por pessoa interposta, a seu próprio custo.

8.2.11 executar, por sua conta, todos os serviços de manutenção ordinária de todos os aparelhos, bombas, elevadores e demais equipamentos do IMÓVEL, inclusive a manutenção dos jardins e áreas externas e internas comuns, bem como os serviços de segurança patrimonial, limpeza e manutenção prediais arcando exclusivamente com todos

os custos decorrentes, salvo as despesas extraordinárias tal como mencionado no parágrafo único, inciso X, art. 22 da Lei nº 8.245/91, que correrão às expensas da **LOCADORA**.

8.2.12 cumprir a convenção de condomínio, as normas complementares e os regimentos internos porventura existentes.

8.2.13 facultar ao **LOCADOR**, sempre que este requisitar, a vistoria e exame do imóvel locado.

8.2.14 encaminhar anualmente ao **LOCADOR**, ou em periodicidade menor a ser definido entre as partes, o inventário dos pertences e mobiliários citados no item 3.1.2 acima, até o último dia útil do mês de janeiro.

#### **Cláusula Nona – Rescisão**

9.1. Constituem hipóteses de rescisão contratual, independentemente de aviso, comunicação ou notificação:

- a) o sinistro total do **IMÓVEL**;
- b) a sua desapropriação; ou o
- c) inadimplemento de cláusula contratual que traga prejuízo à **LOCADORA** ou inviabilize a execução deste Contrato.

9.1.1 Na ocorrência das hipóteses previstas nas letras (a) e (b) do item 9.1 acima, o contrato será rescindido de pleno direito, desoneradas e desobrigadas as partes de toda e qualquer responsabilidade pelo seu cumprimento.

9.1.2 No caso da letra (b) do item 9.1 acima, será percebido diretamente pela **LOCADORA** o valor da indenização paga pelo poder expropriante, descabendo, nessa hipótese, qualquer indenização em favor da **LOCATÁRIA**.

9.1.3 O inadimplemento de cláusula contratual não passível de rescisão automática, observados os princípios de razoabilidade e boa-fé, deverá ser objeto de notificação para cumprimento da obrigação inadimplida, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de converter-se em rescisão prevista na alínea (c).

9.2 Ressalvado o disposto no item 9.1.1 acima, fica desde já ajustado entre as partes que caso haja rescisão contratual motivado pela hipótese prevista na letra (c) do item 9.1 deste contrato, ou desocupação do IMÓVEL referida na Cláusula Quinta deste contrato, será devido pela **CEDAE**, sem prejuízo da cumprimento integral da obrigação prevista na Cláusula Quinta, uma indenização correspondente ao valor aquisitivo do mobiliário e dos equipamentos disponíveis no IMÓVEL a ser construído conforme previsto na Cláusula Segunda, devidamente atualizado pela variação positiva do IGP-M/FGV ou outro índice que venha a substituí-lo.

9.2.1 Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas Quinta, Sexta e Sétima deste contrato, fica estipulada a multa equivalente a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por dia, à parte que infringir ou desrespeitar qualquer das cláusulas deste contrato, observado a natureza da infração e critérios de razoabilidade e proporcionalidade.

9.2.1.1 A multa prevista no item 9.2.1 acima somente será aplicável desde que a parte infratora tenha sido notificada, na forma do item 10.10 abaixo, e não tenha sanado o eventual problema em até 3 (três) dias úteis.

9.2.2 Na hipótese de rescisão ou cobrança judicial a **LOCATÁRIA** arcará com multa moratória fixada em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do crédito devido pela **LOCADORA**, e honorários advocatícios equivalentes a 10% (dez por cento) do valor total da cobrança.

## **Cláusula Décima – Disposições Gerais**

10.1 Responderá a **LOCATÁRIA** pelo seguro do **IMÓVEL**, a ser contratado com seguradora de sua escolha exclusiva, contra risco de incêndio (que abrangerá fogo, raio, explosão) e a perda dos aluguéis em caso de sinistro, que vigorará desde sua imissão na posse até o momento de restituição do imóvel, constando como beneficiário o **FUNDO**, representado por sua Administradora, no valor total de R\$ [●] ([●] milhões de reais), devendo a **LOCATÁRIA** enviar anualmente a respectiva apólice à **LOCADORA**. O valor da apólice deverá corresponder ao somatório resultante do valor de mercado do bem e da perda dos aluguéis, de acordo com avaliação a ser realizada por empresa especializada.

10.2 Finda a locação, o **IMÓVEL** será restituído à **LOCADORA** mediante ofício expedido pela **LOCATÁRIA**, acompanhado das chaves, cessando a obrigação de pagamento do valor locativo. Deverá ser celebrado, à época, termo de vistoria do **IMÓVEL** indicando a quitação recíproca de obrigações ou os encargos atribuídos às Partes, eventualmente não cumpridos, na forma estabelecida neste contrato.

10.3 Obriga-se a **LOCATÁRIA** a cumprir, exclusivamente por sua conta, nos prazos devidos, todas as exigências que venham a ser impostas pelos poderes públicos em razão da utilização do **IMÓVEL**, às quais der causa.

10.4 Será de inteira responsabilidade da **LOCATÁRIA** a obtenção das licenças, alvarás e/ou documentos equivalentes, exigidos pelos órgãos públicos, relativos ao uso e funcionamento do seu estabelecimento, bem como ao exercício de suas atividades.

10.5 A **LOCATÁRIA** desde já autoriza a **LOCADORA** a examinar ou vistoriar o **IMÓVEL**, dentro de horário comercial, sempre que este entender conveniente, mediante aviso com 05 (cinco) dias úteis de antecedência, não devendo essa vistoria em hipótese alguma interferir nas atividades comerciais da **LOCATÁRIA**.

10.6 As intimações ou exigências de entidades públicas, federais, estaduais e municipais, sejam relacionadas com serviço de saúde, proteção do meio ambiente ou com o modo pelo qual a **LOCATÁRIA** esteja utilizando o **IMÓVEL**, serão de inteira responsabilidade da **LOCATÁRIA** e não constituirão motivo para o abandono do **IMÓVEL** ou ainda a rescisão deste contrato.

10.7 Caso a **LOCADORA**, por qualquer razão, aceite da **LOCATÁRIA**, valores inferiores aos devidos, em seus respectivos vencimentos, quer sejam de aluguel, quer sejam de encargos decorrentes da locação, tais pagamentos implicarão tão somente quitação da importância efetivamente paga, entendendo-se sempre ressalvado à **LOCADORA** o direito de exigir da **LOCATÁRIA** a parcela inadimplida.

10.8 Sendo a **LOCATÁRIA** a única inquilina do **IMÓVEL**, fica ela **LOCATÁRIA** autorizada, por sua conta e risco, a afixar, interna ou externamente no edifício, inscrições, emblemas, faixas, cartazes, *out-doors* ou anúncios luminosos alusivos a sua denominação social e/ou sua marca, desde que obedeça à legislação pertinente à espécie e promova regularmente o recolhimento de tributos ou encargos decorrentes, estendendo-se essa autorização, na forma descrita, a outras empresas que venham eventualmente a ocupar o **IMÓVEL** na condição de cessionários ou sublocatários, sob responsabilidade exclusiva da **LOCATÁRIA**, sobretudo no que concerne ao estrito cumprimento da presente disposição contratual.

10.9 A presente locação abrange todas as superfícies internas e externas do **IMÓVEL**, inclusive paredes, áreas comuns, saguões, corredores internos e externos, fachadas, telhados, garagens e respectivos espaços aéreos, podendo a **LOCATÁRIA** utilizá-los da melhor forma que lhe aprouver e desde que respeitadas as normas e posturas municipais, inclusive cedendo ou sublocando essas áreas para terceiros.

10.10 Todas as comunicações entre as partes e relatórios decorrentes deste instrumento, deverão ser feitas sempre por escrito e entregues sob protocolo ou entrega pelo correio, por fac-símile ou por meio eletrônico com “Aviso de Recebimento”, aos endereços e atenção



dos departamentos abaixo. A alteração nos endereços e na representação de qualquer das partes deverá ser comunicada por escrito, sob pena de valerem as comunicações feitas aos endereços atuais e representantes atuais:

At.: Gerência Nacional de Fundos Especiais  
Caixa Econômica Federal  
Av. Paulista nº 2.300 – 11º andar  
CEP 01310-300 - São Paulo - SP  
Fax: (11) 3555-6378  
e-mail: gefes@caixa.gov.br

At.: Diretoria Financeira  
Companhia Estadual de Águas e Esgotos - CEDAE  
Rua Sacadura Cabral, 103  
CEP 20081-260 – Rio de Janeiro – RJ  
Fax: (21) 2332-3645  
e-mail: df@cedae.gov.br

10.10.1 Da mesma forma, toda e qualquer correspondência ou documento endereçado à **LOCATÁRIA** e eventualmente recebida pela **LOCADORA**, deverá ser encaminhada, na mesma data e sob protocolo, ao representante da **LOCATÁRIA** acima indicado, sob pena de responder a **LOCADORA** pelos eventuais prejuízos suportados pela **LOCATÁRIA**.

#### **Cláusula Décima Primeira - Da Opção de Compra**

11.1 Conforme disposto na escritura de integralização de cotas com bem imóvel, ficou assegurado à ora **LOCATÁRIA**, o direito de opção de compra **IMÓVEL**, o qual poderá ser exercido no 120º (centésimo vigésimo) mês, contado da data do início do prazo de Locação, mediante o pagamento, em moeda corrente, à vista, da importância abaixo indicada.

11.1.1 A importância a ser paga pelo IMÓVEL corresponderá ao valor da alienação, conforme estabelecido na Cláusula Primeira da Promessa de Integralização de Cotas do Fundo, adicionado do valor do Projeto, compreendendo a acessão, o mobiliário e equipamentos indicados na Cláusula Terceira do contrato, todos devidamente atualizados pelo IGP-M divulgado pela FGV ou outro índice que venha a substituí-lo, na forma prevista na cláusula sétima, ou o valor da avaliação do referido bem, efetuada em conformidade com o disposto no art. 12 e o §4º do art. 45 da Instrução CVM 472/08, o que for maior, acrescido de todas as despesas relativas à transmissão original e à opção de compra, tais como custas e emolumentos cartorários da escritura e da transcrição, imposto de transmissão, laudêmos e quaisquer outras.

#### **Cláusula Décima Segunda – Garantia**

12.1 Em garantia de eventual inadimplemento decorrente da falta de pagamento dos aluguéis e da Receita Mínima nas datas ora estabelecida, a **LOCATÁRIA** concordou em ceder fiduciariamente ao **LOCADOR**, cotas de Fundo de Investimento e direitos sobre contas bancárias nos termos do “Contrato de Cessão Fiduciária de Cotas de Fundo de Investimento e de Direitos sobre Contas Bancárias”.

#### **Cláusula Décima Terceira – Foro**

13.1 Para quaisquer questões decorrentes do presente contrato fica eleito o foro da Seção Judiciária da Justiça Federal do Estado do Rio de Janeiro, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

13.2 E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo qualificadas.

Rio de Janeiro, |●| de |●| de 2009.

---

**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**  
Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA CEDAE

---

**COMPANHIA ESTADUAL DE ÁGUAS E ESGOTOS – CEDAE**

TESTEMUNHAS:

---

NOME:

CPF:

---

NOME:

CPF:

**ANEXO I AO CONTRATO DE LOCAÇÃO POR ENCOMENDA DE BEM IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS, QUE ENTRE SI FAZEM A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, NA QUALIDADE DE INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CEDAE E A COMPANHIA ESTADUAL DE ÁGUAS E ESGOTOS – CEDAE, NA FORMA ABAIXO**

**“Projeto de Construção do novo Edifício Sede da CEDAE”, e respectivos “Memorial Descritivo” e “Cronograma Físico da obra”**

**ANEXO II**  
**DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA**



empresa associada

**Conidere**  
CONSORCIO

CONSORCIO



EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

ruy rezende arquitetura | rra  
[www.ruyrezende.com.br](http://www.ruyrezende.com.br)

## 1. INTRODUÇÃO E OBJETIVOS

## 2. MEMORIAL JUSTIFICATIVO

- 2.1. Sobre a elaboração da proposta
- 2.2. Diretrizes gerais
- 2.2. Soluções arquitetônicas
  - 2.3. Conceitos de sustentabilidade aplicados

## 3. MEMORIAL DESCRITIVO BÁSICO DE ARQUITETURA E ESTRUTURA

- 3.1. Áreas Externas do Térreo e Galeria
  - 3.1.1. Passeios e Paisagismo
  - 3.1.2. Iluminação Externa e das Áreas de Garagens
  - 3.1.3. Pavimentação
    - 3.1.3.1. Piso das garagens
    - 3.1.3.2. Vagas
  - 3.1.4. Interligação com as concessionárias.
- 3.2. Estrutura
  - 3.2.1. Fundação e Estrutura
  - 3.2.2. Cargas Acidentais
  - 3.2.3. Pé-Direito
- 3.3. Fechamento Externo
  - 3.3.1. Parede Externa
- 3.4. Cobertura
  - 3.4.1. Antenas
- 3.5. Áreas de Escritório e Núcleo de Serviços
  - 3.5.1. Forro
  - 3.5.2. Piso
    - 3.5.2.1. Piso Vinílico
  - 3.5.3. Escadas
  - 3.5.4. Sanitários
  - 3.5.5. Compartimentos de Energia e Telefonia



empresa associada



CONSÓRCIO



EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

ruy rezende arquitetura | RZA

www.ruyrezende.com.br

3.5.6. Iluminação

3.5.7. Paredes e Divisórias

3.5.8. Portas e Batentes

3.6. Áreas Públicas Internas

3.7. Salas de multimídia

3.8. Auditório

#### **4. MEMORIAL DESCRITIVO BÁSICO DE INFRAESTRUTURA PREDIAL**

4.1. Elevadores

4.1.1. Sistema de Transporte Vertical

4.1.2. Relação de Sistemas, Acabamentos e Requisitos

4.1.2.1. Elevadores Sociais / Serviço

4.2. Ar Condicionado, Ventilação e Exaustão Mecânica

4.3. Instalações Hidrosanitárias e Proteção e Combate a Incêndios

4.3.1. Sistema de Água Potável

4.3.2. Sistema de Prevenção e Combate a Incêndios

4.3.3. Central de Alarme de Incêndio

4.3.4. Coleta de Águas Pluviais

4.3.5. Esgoto Sanitário

4.3.6. Óleo Combustível

4.4. Elétrica

4.4.1. Suprimento de Energia Elétrica

4.4.2. Cabine de Entrada, Medição e Subestação

4.4.3. Distribuição de Baixa Tensão / Cabeamento estruturado

4.4.4. Sistema de Aterramento

4.4.5. Sistema de Geração de Energia de Emergência

4.4.6. Sistema de Energia Ininterrupta (UPS)

4.5. Automação e Supervisão Predial, Sistemas de Segurança, Detecção e Alarme de Incêndio

4.5.1. Supervisão Predial

4.5.2. Sistemas de segurança



4.5.2.1. CFTV

4.5.2.2. Controle de acesso

## **5. MEMORIAL DESCRITIVO BÁSICO DE TELECOMUNICAÇÕES E TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO**

5.1. Telemática

5.1.1. Infra-Estrutura

5.1.2. CPD

**6. PROJETO BÁSICO – PB**

**7. PLANO DE OCUPAÇÃO – PO**

**8. PROJETO LEGAL – PL**



empresa associada

CONSÓRCIO  
**Con dere**  
CONSORCIO DE EMPRESAS

EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO



**ruy rezende arquitetura | rrc**  
[www.ruyrezende.com.br](http://www.ruyrezende.com.br)



## 1. INTRODUÇÃO E OBJETIVOS

Atendendo aos critérios de projeto da licitação, a Confidere Imobiliária e Incorporadora, em parceria com a Racional Engenharia e a Ruy Rezende Arquitetura, desenvolveu o projeto apresentado a seguir.

A elaboração do projeto básico de arquitetura para o edifício corporativo sede da Companhia de Águas e Esgotos do Rio de Janeiro – CEDAE – buscou demonstrar a viabilidade de aplicação do programa necessário para o desenvolvimento de suas atividades, e sua adequação ao projeto apresentado. Como solicitado, foi desenvolvido um plano de ocupação preliminar, para atestar a viabilidade desta proposta, no que tange a sua ocupação.

Este documento tem o objetivo principal de apresentar a metodologia e os resultados do trabalho realizado a partir do Memorial Descritivo Básico desenvolvido pela Fundação Getúlio Vargas em 2008.



empresa associada

**Confidere**  
CONSÓRCIO DE INCORPORADORA

CONSÓRCIO



ruy rezende arquitetura | rra  
www.ruyrezende.com.br

EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

## 2. MEMORIAL JUSTIFICATIVO

### 2.1. SOBRE A ELABORAÇÃO DA PROPOSTA

Os critérios adotados para o projeto surgiram a partir da interseção de três campos de conhecimento: conhecimento da empresa, os aspectos legais e normativos e os aspectos técnicos. Para o projeto básico foram analisados parâmetros encontrados no estudo de cada uma destas áreas e extraídos os considerados vitais, postulados ou desejáveis, fazendo a convergência para a definição dos critérios de projeto.

### 2.2. DIRETRIZES GERAIS

- Alinhamento com as questões ambientais defendidas pela empresa e com a sustentabilidade;
- Adoção de políticas de responsabilidade social;
- Associação do projeto à imagem da empresa, nova e remodelada;
- Valorização do bem estar dos funcionários e do público em geral;
- Utilização de engenharia de valores para otimização dos custos de projeto;
- Inovações tecnológicas;
- Ser uma arquitetura representativa sem ostentação;

### 2.2. SOLUÇÕES ARQUITETÔNICAS

O empreendimento objetiva atender às necessidades apresentadas no Memorial Descritivo Básico, adotando soluções estratégicas para os principais pontos das diretrizes gerais, como, por exemplo, nas questões de desenvolvimento sustentável, da imagem da empresa e do conforto dos funcionários.

- **Implantação** – O edifício foi implantado segundo aproveitamento máximo da área do terreno, composto por uma torre com frente para três ruas e lateral para uma via projetada de pedestre, com amplos espaços destinados à atividades executivas e seus respectivos apoios de serviços. Na fachada voltada para a Avenida Presidente Vargas, seguindo o projeto de alinhamento da via, foi projetada uma galeria de pedestres e, na esquina com a Rua Projetada “B”, está localizada a loja conceito, por onde também temos o acesso principal do edifício.
- **Lógica da implantação vertical** – Uma vez que não há impedimento legal e a área total permitida para o terreno não foi completamente aproveitada, foi proposta a eliminação do subsolo e a localização do pavimento de garagem acima do térreo, para otimização de tempo e custos na execução da obra. Cabe comentar, como pode ser percebido nos diagramas abaixo,



empresa associada



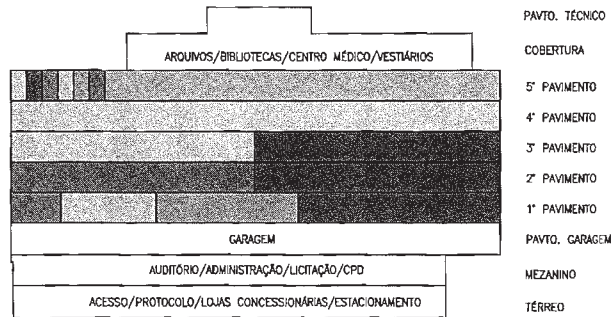
CONSÓRCIO



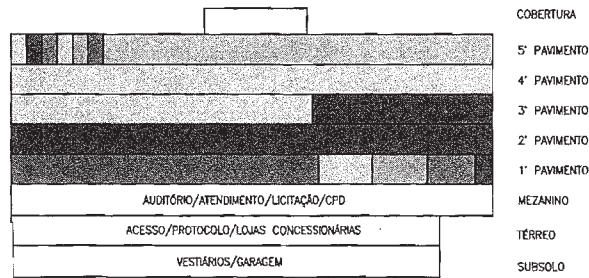
EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

ruy rezende arquitetura | rra  
www.ruyrezende.com.br

que, pelo deslocamento do andar de garagem do subsolo para o terceiro pavimento, e pelo atendimento ao plano de ocupação proposto no memorial descritivo básico determinado pela FGV, se impôs a criação de meio pavimento.



Esquema vertical proposto



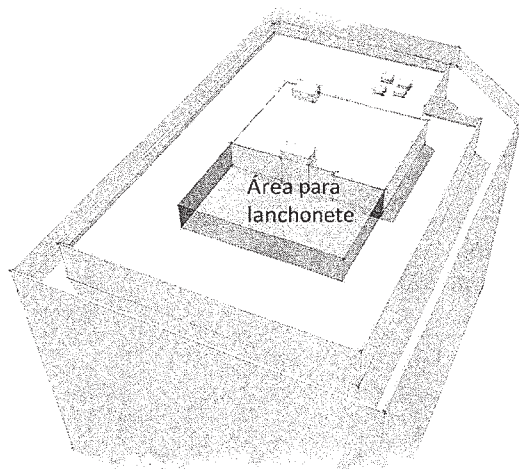
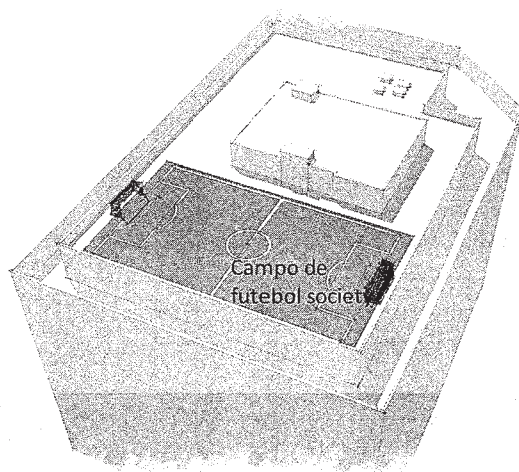
Esquema vertical FGV

LEGENDA	
[Padrão]	DP - PRESIDÊNCIA
[Padrão]	DF - ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA
[Padrão]	DE - PROJETOS ESTRATÉGICOS
[Padrão]	DI - INTERIOR
[Padrão]	DC - GRANDES OPERAÇÕES
[Padrão]	DM - METROPOLITANA
[Padrão]	DT - ENGENHARIA

Isso acarretou em um acréscimo de área da ordem de 1.500m<sup>2</sup> ao total da área construída. Porém, obtemos um custo menor do que com o subsolo principalmente pelas características do terreno e diminuimos os prazos de execução. Adicionalmente há a possibilidade de outros usos

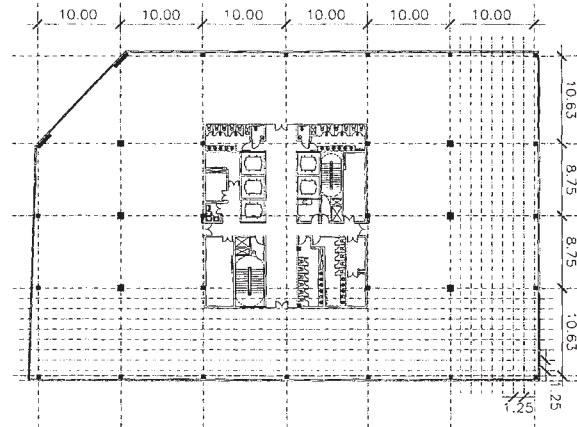


na área descoberta resultante, como por exemplo, em benefício à força de trabalho, a implementação de um campo de futebol *society* ou uma lanchonete com área de lazer na cobertura.



- **Módulo e malha estrutural** – O prédio foi projetado sobre um módulo básico de 1,25x1,25m, que, na melhor engenharia de valores, estabelece uma modulação de pilares de 10,00x8,75m e 10,00x10,63m, levando assim ao aproveitamento máximo das áreas de garagem, à otimização dos espaços e da modulação de divisórias, luminárias e painéis.

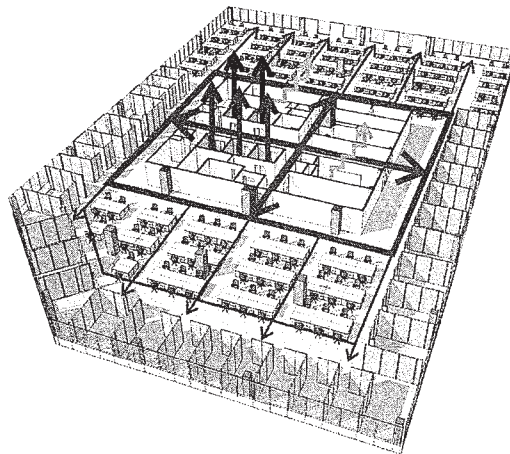




Modulação proposta

- **Circulação e core** – Esta modulação também foi base para todo o planejamento das circulações do prédio, em conformidade com as NR 17, 23 e 24, obtendo segurança e conforto em todas as rotas de acesso e fuga presentes, assim como no lay-out proposto.

O resultado foi o estabelecimento de um núcleo de circulação vertical central composto de um conjunto mecânico primário de uso social e de serviço e de dois conjuntos de escada para rotas de fuga ou atendimento de -2 +1 pavimento para força de trabalho, além de uma circulação mais clara e definida, possibilitando um aproveitamento máximo de áreas de trabalho. As rotas horizontais são em duas linhas: primária, para circulação e rotas de fuga, e secundária para acessibilidade aos postos da força de trabalho.



empresa associada

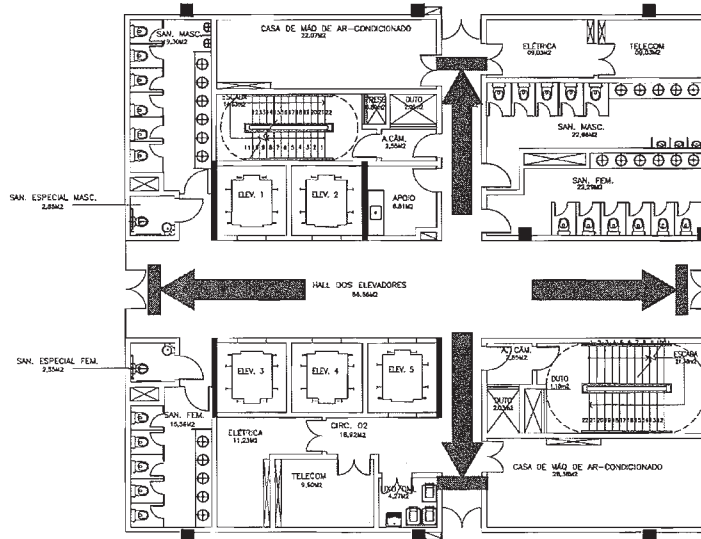
CONSORCIO  
**Con dere**  
CONSORCIO DE DESENVOLVIMENTO

EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO



ruy rezende arquitetura | rra  
 www.ruyrezende.com.br

Cabe ressaltar que por esta disposição, incorporamos no *core*, além das circulações verticais, os sanitários e as casas de máquinas de ACV, Telecom e elétrica. Foram estabelecidos também níveis de acesso aos pavimentos, tornando-os mais seguros.



Amplitude, ambiência, ordenação dos espaços, a correta iluminação e climatização dos ambientes, conforto acústico e serviços de apoio garantem o bem estar dos usuários; Tratamento e reutilização de águas cinzas e de condensação, retardo e reuso de águas pluviais e diminuição de cargas térmicas orientam o empreendimento no sentido do desenvolvimento sustentável.

Conceitualmente, a proposta busca referências na própria imagem da empresa, na sua relação com o meio ambiente e principalmente com a água.

**2.3. CONCEITOS DE SUSTENTABILIDADE APLICADOS**

- Controle do solo: controle no descarte e de eventuais escavações;
- Cuidados para não formação de ilha de calor: refletâncias e absorções.
- Especificação de materiais reciclados;
- Especificação de materiais novos recicláveis, materiais com certificação e/ou alinhados com créditos de carbono, com baixa emissão de COVs (Compostos orgânicos voláteis - gases liberados por determinados tipos de tintas e colas);



- 
- Iluminação natural: Permeabilidade do Pavimento.
  - Iluminação artificial: luminotécnica x luz do dia x iluminação artificial
  - Conforto acústico: tratamento adequado das fachadas e zonas críticas;
  - Conforto térmico: mecanismos de proteção solar;
  - Qualidade do ar: tapetes em barreiras progressivas de resíduos;
  - Geração de Água Gelada para o sistema de ACV - A Central de Água Gelada (CAG) responsável por 50 a 60% do consumo de energia é composta de múltiplos chillers, permitindo ampla modulação de capacidade e maior eficiência energética;
  - Ar condicionado: o sistema de distribuição pelo entreferro tem dois objetivos básicos – estabelecer o conforto antrópico e combater o calor de fachada melhorando as condições internas;
  - Sistemas prediais com otimização de equipamentos por automação;
  - Otimização do uso da água: reuso de águas e tecnologias contra desperdício de água;
  - Respeito às questões de qualidade, saúde, meio ambiente e social.



empresa associada



ruy rezende arquitetura | rra  
www.ruyrezende.com.br

## 3. MEMORIAL DESCRITIVO BÁSICO DE ARQUITETURA

### 3.1. ESTRUTURAÇÃO ARQUITETÔNICA (ref. 212-PL-ARQ-DT-001-R02 e AV159-PB-ARQ-DT-001-R01)

ATC - Área total construída = 19.727,83m<sup>2</sup> (PL)

AP - Área privativa = 11.070,33m<sup>2</sup> (PL)

AC - Área de carpete = 10.645,91m<sup>2</sup> (PB)

Estacionamento projetado = 103 vagas (PL)

#### 3.1.1. TÉRREO (ref. 212-PL-ARQ-DT-002-R02 e AV159-PB-ARQ-DT-002-R01)

- ATC = 2.050,68m<sup>2</sup> (PL)

- AP = 538,96m<sup>2</sup> (PL)

- AC = 610,42M<sup>2</sup> (PB)

- Foyer e Loja / acesso pela Avenida Presidente Vargas e projetada B;

- Hall de acesso com pé-direito duplo;

- 01 auditório para 200 pessoas;

- Salas de segurança, controle, CPD, protocolo e serviços do condomínio;

- Acesso estacionamento e áreas de serviço pela rua projetada C (nova rua de serviço).

#### 3.1.2. MEZANINO (ref. 212-PL-ARQ-DT-003-R03 e AV159-PB-ARQ-DT-003-R01)

- ATC = 1.626,23m<sup>2</sup> (PL)

- AP = 282,57m<sup>2</sup> (PL)

- AC = 327,88m<sup>2</sup> (PB)

- Área corporativa destinada a atendimento e licitações, área de trabalho, administração, serviços;

#### 3.1.3. ESTACIONAMENTO (ref. 212-PL-ARQ-DT-004-R02 e AV159-PB-ARQ-DT-004-R01)

- ATC = 2.382,69m<sup>2</sup> (PL)

- Acesso por meio de rampa e de elevadores;



empresa associada



ruy rezende arquitetura | ITC  
www.ruyrezende.com.br



### 3.1.4. PAVIMENTO TIPO (X 05) (ref. 212-PL-ARQ-DT-005-R02 e AV159-PB-ARQ-DT-005-R01)

- ATC = 2.382,69m<sup>2</sup> - total de 11.913,43m<sup>2</sup> (PL)
- AP = 2.049,76m<sup>2</sup> - total de 10.248,80m<sup>2</sup> (PL)
- AC = 1.900,88m<sup>2</sup> - total de 9504,40m<sup>2</sup> (PB)
- Núcleo central dividindo a lamina do pavimento em 02 grandes áreas para força de trabalho e 02 menores para áreas de reunião, gerenciais e salas de multimídia;

### 3.1.5. 6º PAVIMENTO (ref. 212-PL-ARQ-DT-006-R03 e AV159-PB-ARQ-DT-006-R01)

- ATC = 1.514,75m<sup>2</sup> (PL)
- AP = não possui (PL)
- AC = AC = 203,21m<sup>2</sup> (PB)
- Núcleo central dando acesso a lamina do pavimento com uma área com centro médico, área de arquivo, biblioteca e central de água gelada, equipamentos de ar condicionado e serviços;

### 3.1.6. COBERTURA (ref. 212-PL-ARQ-DT-007-R03 e AV159-PB-ARQ-DT-007-R01)

- ATC = 240,04m<sup>2</sup> (PL)
- Casa de máquinas de elevadores e exaustão.

## 3.2. ÁREAS EXTERNAS DO TÉRREO E GALERIA

### 3.2.1. PASSEIOS E PAISAGISMO

Será desenvolvido projeto para tratamento urbano e paisagístico, integrando o empreendimento ao seu entorno. Será entregue com ajardinamento e plantio de vegetação, incorporando áreas internas e externas do pavimento térreo. Serão previstas ainda, áreas gramadas com palmeiras e árvores de médio e grande porte de acordo com as possibilidades do local.

As árvores existentes ao longo do passeio serão podadas ou substituídas, conforme projeto paisagístico, com a devida autorização das autoridades municipais. As calçadas ganharão acabamento em mosaico português e concreto desempenado nas entradas de veículos.

### 3.2.2. ILUMINAÇÃO EXTERNA E DAS ÁREAS DE GARAGENS

A iluminação decorativa externa do prédio será direcionada para ressaltar suas características e elementos arquitetônicos: acessos/embasamento, fachadas e coroamento.



empresa associada



ruy rezende arquitetura | rra  
www.ruyrezende.com.br

Será dada especial atenção à iluminação das áreas de galeria, árvores (vegetação), elementos de sinalização e comunicação visual. Na galeria as luminárias serão decorativas objetivando um local seguro e de fácil movimentação.

As áreas de estacionamento serão iluminadas com intensidade entre 60 e 80 lux, através de luminárias para lâmpadas fluorescentes.

### 3.2.3. PAVIMENTAÇÃO

As superfícies pavimentadas do nível térreo serão compostas de mosaico português. As guias e sarjetas serão reformadas e substituídas onde necessário ao longo da extensão do empreendimento.

**3.2.3.1. Piso das garagens** – Será em concreto, de alta resistência ao tráfego e à abrasão, desempenado mecanicamente, com juntas de dilatação de 2,5m x 2,5m, aproximadamente.

**3.2.3.2. Vagas** – Serão demarcadas conforme projeto aprovado, com indicação horizontal e vertical do fluxo de tráfego desde o acesso até a saída do estacionamento, demarcando-se conforme projeto de estacionamento com a cor amarela e as sinalizações horizontais (setas, alertas, faixas de pedestres) em cor a definir. O número de vagas atende ao mínimo exigido pela legislação vigente para o município do Rio de Janeiro, somando 103 vagas.

### 3.2.4. INTERLIGAÇÃO COM AS CONCESSIONÁRIAS

Serão projetadas as caixas de entradas e conexões para o interior do prédio necessárias para as utilidades em geral, inclusive à interface com as áreas e sistemas adjacentes ao terreno, compreendendo energia, água e esgoto, telemática (dados e voz). Eventuais modificações no sistema viário das imediações que venham a ser exigidas pela CET-RIO/SMT/SMU deverão ser discutidas e ajustadas de acordo com o andamento do processo de licenciamento na Prefeitura Municipal.

## 3.3. ESTRUTURA

### 3.3.1. FUNDAÇÕES E ESTRUTURA

A fundação será através de estacas com diâmetros variando de 80 a 170 cm, com profundidade média de 34 metros, a ser confirmada na evolução do projeto executivo.

A estrutura do prédio será em concreto armado moldado in loco. Os vãos das lajes, por sistema



empresa associada



ruy rezende arquitetura | rrc  
www.ruyrezende.com.br

cubeta, serão de dimensões aproximadas de 10m x 10m, eliminando-se desta forma vigas que poderiam obstruir as instalações de entre-forro.

### 3.3.2. CARGAS ACIDENTAIS

As lajes do pavimento tipo serão projetadas para suportar 500 kg/m<sup>2</sup> de sobrecarga total incluindo piso elevado.

A sobrecarga nas áreas de CPD, arquivos deslizantes e Biblioteca serão de 1000 kg/m<sup>2</sup>. As lajes do Térreo e Mezanino serão projetadas para suportar 500 kg/m<sup>2</sup> de sobrecarga. A laje do Estacionamento será projetada para suportar 300 kg/m<sup>2</sup> de sobrecarga.

A sobrecarga projetada para a laje da cobertura será de 500 kg/m<sup>2</sup>, sendo que em aproximadamente 300 metros quadrados da cobertura será considerado uma sobrecarga de 1000 kg/m<sup>2</sup>.

### 3.3.3. PÉ-DIREITO

Será projetado com altura útil mínima de 2,70m (piso acabado – forro), garantindo conforto interno compatível com o padrão desejado.

## 3.4. FECHAMENTO EXTERNO

### 3.4.1. PAREDE EXTERNA

Será de blocos de concreto revestidos com argamassa industrial tipo monocapa com cor pré-definida, aplicada sobre emboço sarrafeado. Os vãos abertos serão vedados com caixilhos de alumínio anodizado e vidro laminado 8 mm com coeficiente de sombreamento de 0,40, garantindo maior eficiência energética e conforto interno aos usuários. Será instalada infra-estrutura para permitir a limpeza das fachadas externas por intermédio de suportes metálicos fixados na platibanda (lado interno), os quais deverão suportar o peso do operador suspenso com cadeirinha.

Para fechamento das aberturas na área de estacionamento do térreo, Mezanino e primeiro pavimento, serão utilizados venezianas de alumínio.

## 3.5. COBERTURA

As lajes descobertas da cobertura receberão manta asfáltica dupla, com proteção mecânica e isolamento térmico na espessura de 1" com isopor de alta densidade.



empresa associada



ruy rezende arquitetura | rra  
www.ruyrezende.com.br

### 3.5.1 ANTENAS

Será reservado na cobertura, espaço adequado para um pátio de antenas e a laje no local deverá suportar um peso distribuído da ordem de 1.000 kg / m<sup>2</sup>. Nos projetos de instalação predial constará o caminhamento de infraestrutura seca para a instalação de antenas e parabólicas, para uso de TI-TELECOM, ou outro sistema predial. O fornecimento das antenas será de responsabilidade do usuário.

### 3.6. ÁREAS DE ESCRITÓRIO E NÚCLEO DE SERVIÇOS

#### 3.6.1. FORRO

A área de escritórios receberá forro modulado e removível de dimensões 1,25 m x 62,5 cm apoiado em perfis "t" pintados e NRC de 0,50, sendo que na periferia será utilizado uma faixa de 1,25m de forro de gesso acartonado.

O hall dos elevadores, sanitários e copas receberão forro de gesso acartonado.

#### 3.6.2. PISO

Será em piso elevado em placas metálicas, com enchimento de concreto, modulado em 60 x 60 cm com altura aproximada de 15 cm, previsto para acabamento em piso vinílico, sobre laje de concreto em todas as áreas de escritórios

**3.6.2.1 Piso Vinílico** – tipo heterogêneo, composto por resinas de PVC para alto tráfego, classificação de uso 33, plastificante, cargas minerais, pigmento e isento de amianto em sua formulação, normalizado NBR 7374/87 de ABNT, conforme provisionado na Planilha do "Enxoval" emitida no documento CEDAE/FGV/CEF de 18/12/2008.

#### 3.6.3. ESCADAS

O projeto das escadas de emergência terá dimensões e quantidade de acordo com código de obras e de corpo de bombeiros do Estado do Rio de Janeiro. As paredes serão pintadas com látex acrílico e possuirão corrimãos em aço carbono com pintura esmalte e os pisos em acabamento cimentado, com pintura acrílica. As portas corta fogo terão resistência ao fogo de 2 horas (nominais) e as fechaduras do tipo "barra anti-pânico" pelo lado dos escritórios e do tipo "maçaneta" pelo lado da escada. As escadas de emergência serão pressurizadas e possuirão antecâmara.



empresa associada



EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

ruy rezende arquitetura | ira  
www.ruyrezende.com.br

### 3.6.4. SANITÁRIOS

Todos os pavimentos "tipo" serão servidos por sanitários coletivos, masculino e feminino, além de sanitário para deficientes físicos (PNE), obedecendo aos parâmetros normativos vigentes. O revestimento das paredes e do piso será cerâmico com rodapé do mesmo material; as bancadas serão em granito, com louças brancas, metais cromados e divisórias de material composto revestidas com laminado melamínico. Os acessórios dos sanitários (papeleiras, toalheiros, saboneteiras, suporte de bolsas, espelhos e outros específicos de PNE (apoios especiais) serão cromados. Serão criadas zonas nos pavimentos com a possibilidade de atendimento a banheiros privativos para a diretoria e outros.

### 3.6.5. COMPARTIMENTOS DE ENERGIA E TELEFONIA

Todos os pavimentos de escritório serão dotados de 2 salas de elétrica e de telemática (dados e voz) para acomodar o sistema de distribuição de energia e de comunicações do prédio.

### 3.6.6. ILUMINAÇÃO

As áreas de escritório terão iluminação através de luminárias embutidas no forro modulado. As luminárias serão dotadas de lâmpadas do tipo T5, fluorescentes, com reatores eletrônicos. Será projetado um nível de iluminância médio de 500 lux ao nível do plano de trabalho nas áreas de escritórios, atendendo à norma vigente. O pavimento será dividido em circuitos, permitindo desta forma a ligação e o desligamento remoto por setores (quatro por andar). As salas de diretoria, gerências e de reunião possuirão comando individual da iluminação por interruptores.

### 3.6.7. PAREDES

Todas as paredes do núcleo de serviços, colunas e pilares, e paredes expostas às áreas de escritórios serão entregues acabadas e pintadas, em cor a definir.

### 3.6.8. PORTAS E BATENTES

Excetuando-se portas especiais e portas corta-fogo, todas as portas visíveis ao público nas áreas do núcleo, escadas, sanitários, etc. serão de madeira (semi-ocas) revestidas com laminado melamínico de cor a definir, com batentes de madeira encerada e com ferragens em latão cromado.

## 3.7. ÁREAS PÚBLICAS INTERNAS

Os acabamentos dos halls dos elevadores sociais dos pavimentos tipo dos escritórios será em placas de granito 50cm x 50cm e pintura acrílica nas paredes. O forro será em gesso acartonado



empresa associada



CONSÓRCIO



EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

ruy rezende arquitetura | RZC

www.ruyrezende.com.br

com iluminação própria.

No lobby principal do térreo do edifício o piso será em placas de granito 50cm x 50cm, e as paredes pintadas com tinta acrílica. O lobby principal no térreo conterá ainda uma bancada de recepção com infra-estrutura para a instalação de computadores interligados ao sistema de controle de acesso e à rede corporativa, além de telefonia.

Em cada pavimento será prevista uma recepção, com bancada em madeira. A bancada de recepção do térreo será ocupada por duas recepcionistas e contará com infra-estrutura de energia elétrica, dados e voz. A bancada de recepção do Mezzanino e dos Pavimentos Tipo será ocupada por uma recepcionista e contará com infra-estrutura de energia elétrica, dados e voz.

### 3.8. SALAS DE MULTIMÍDIA

Em pontos específicos da nova sede, o projeto de arquitetura ilustrará salas de reunião e vídeo-conferência para receber equipamentos de projeção multimídia (projetores, telas retráteis, caixas e equipamentos de som, hardwares de uso e controle), os quais o fornecimento ficará a cargo do usuário.

### 3.9. AUDITÓRIO

Será previsto o espaço físico para a construção de um auditório corporativo com capacidade mínima para 200 assentos, espaço físico para um palco para múltiplas funções corporativas, entre outras atividades, tais como:

- Encontros com a imprensa em geral;
- Atividades das diretorias;
- Apresentação de pequenos grupos teatrais, musicais e outras atividades de cunho cultural (tomando uma forma de pequeno centro cultural de apoio às ações de fortalecimento da imagem corporativa da empresa);
- Palestras e conferências técnicas;
- Cursos e treinamento interno.
- O espaço do auditório e do palco será entregue com iluminação ambiente, contando com 10 luminárias fluorescentes tubulares 28w, e acabamentos em cimentado para futura aplicação de carpete no piso, pintura Látex sobre emboço nas paredes, e forro modulado do tipo mineral removível, dimensões 1,25 m x 62,5 cm.

Consideramos que será de responsabilidade do usuário o fornecimento das instalações elétricas especiais, iluminação cênica, tratamento acústico, equipamentos para projeção multimídia, projetores, telas retráteis, caixas e equipamentos de som, hardwares de uso e controle, mobiliário, bem como respectivos palcos.



empresa associada



CONSÓRCIO



EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

ruy rezende arquitetura | rra

www.rra.com.br

O auditório contará com ambientes de suporte localizados no Mezanino, tais como: sala VIP ou de conferencista, pequena copa e sanitário exclusivo, depósito, salas de projeção e sonorização, "foyer" para "coffee-breaks" e pequena recepção, os quais serão acabados com piso, parede e forro.

O Auditório terá duas entradas distintas, uma pelo Lobby e outra pelo Mezanino.



empresa associada

CONSÓRCIO  
**Conidere**  
CONSORCIO EMPRESAS E CONSTRUTORA

EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO



ruy rezende arquitetura | ra  
www.ruyrezende.com.br

## 4. MEMORIAL DESCRITIVO BÁSICO DE INFRAESTRUTURA PREDIAL

### 4.1. ELEVADORES

#### 4.1.1 - O SISTEMA DE TRANSPORTE VERTICAL

Serão instalados cinco (5) Elevadores Sociais com capacidade para 28 pessoas, 2.100 Kg e velocidade de 1,75m/s atendendo a NBR 5665. Três unidades do grupo atenderão o pavimento térreo, mezanino, garagem e cinco pavimentos tipo. As duas unidades restantes do grupo atenderão todos os andares citados, mais o andar da cobertura. Um destes dois elevadores será reversível para Serviço durante o período noturno, atendendo o tempo de porta de 5 segundos (NM-313) e abertura de porta com 1,20m. Este elevador possuirá portas duplas e opostas em todos os pavimentos. Foi considerada no cálculo a ocupação para 24 pessoas sendo deixado o espaço de 4 pessoas como conforto de cabine. Foi atendido o requisito de população de 1.400 pessoas mais 15% de visitantes.

#### 4.1.2 - RELAÇÃO DE SISTEMAS, ACABAMENTOS E REQUISITOS:

##### 4.1.2.1- Elevadores Sociais/Serviço:

Etiqueta Braile: Etiqueta com identificação "braille" alfanumérica, referente a cada parada;

Cabine: Painéis em chapa de aço inoxidável escovado com painel de comando, escamoteado, na lateral das cabines;

Painéis: Com acabamento em aço inoxidável escovado;

Teto / Subteto: Em chapa de acrílico translúcido com iluminação fluorescente;

Piso: Em placas de granito;

Porta de Cabine: Abertura Central;

Porta do Pavimento:

Tipo: Abertura Central;

Acabamento: Em chapa de aço inoxidável escovado com marco recuado;

Detecção de Excesso de Carga: Dispositivo de excesso de carga e despacho para carro lotado;

Acoplamento para Gerador: Controlador para acoplamento ao gerador de emergência;

Digitalizador de Voz: Sistema de voz digitalizada para anúncio de andar e sentido da cabine;



empresa associada



EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

CONSÓRCIO



ruy rezende arquitetura | ltda

www.ruyrezende.com.br



Espelho: Superior, a partir do guarda-corpo central, no painel de fundo;

Guarda-Corpo: Tubular, em aço inoxidável escovado, de seção redonda, fixado no painel de fundo e laterais;

Ventilador: Sistema de ventilação ambiente;

Central Telefônica: Sistema de comunicação interligando cabine, casa de máquinas e sala de supervisão predial;

Dispositivos de Alarme: serão instalados na sala de supervisão predial;

Casa de Máquinas: Localizada na parte superior da caixa de corrida, na Cobertura da edificação.

#### 4.2. AR CONDICIONADO, VENTILAÇÃO E EXAUSTÃO MECÂNICA

O Empreendimento será entregue com todo o sistema instalado e em funcionamento. Será instalado ar condicionado central com sistema de água gelada (CAG) para atendimento das áreas a serem condicionadas (para verão).

O sistema de ar condicionado do empreendimento atenderá aos critérios de dimensionamento adotados para a cidade do Rio de Janeiro, de forma a manter um grau de conforto interno coerente com a função do prédio, ou seja, sede de empresa com escritórios em laje corrida. O projeto executivo atenderá aos seguintes parâmetros de conforto:

Condição externa: 35°C bulbo seco, 26.7º bulbo úmido.

Condições internas:

Escritórios: 24°C (verão); 20°C (inverno).

Umidade: 50 a 60% no verão; não controlada no inverno.

Taxa de iluminação (escritórios): 20 w/m<sup>2</sup>.

Taxa de equipamentos: 15 w/m<sup>2</sup>.

Carga térmica disponível: entre 20 a 25 m<sup>2</sup> por TR na área de escritórios.

Ar exterior: 27 m<sup>3</sup>/h, de acordo com a portaria 3523 (28/08/98) - Ministério da Saúde e ocupação de 7m<sup>2</sup> por pessoa de acordo com a NB 16401, de Quatro de Setembro de 2008.

Nível de ruído médio nos escritórios: NC 40.

Taxa de renovação de ar: Os Sanitários- 15 renovações por hora. Os escritórios - 15 renovações por hora. As Salas de máquinas - 25 renovações por hora.

A distribuição do ar deverá estar em conformidade com o projeto aprovado no GEM (por dutos no entre-forro), com baixa velocidade e temperatura de projeto.



empresa associada



ruy rezende arquitetura | ira  
www.ruyrezende.com.br

A distribuição de ar para as fachadas será através da periferia do pavimento, com temperatura de insuflamento diferenciada e distribuição através de difusores lineares nas grelhas no forro.

Em cada pavimento serão instalados condicionadores de ar tipo "fan-coil" sobre o piso das casas de máquina de ar condicionado, que possuirão isolamento acústico. Os "fan-coils" serão assentados sobre base de inércia com auxílio de aparelhos redutores de vibração. Os ventiladores deverão ter variadores de frequência.

O sistema de ar condicionado disporá de caixas de volume de ar variável (VAV) para atendimento das áreas periféricas junto aos caixilhos, os quais garantirão maior conforto, otimização de energia e flexibilidade na instalação.

O ar externo para os climatizadores da área interna será filtrado e tratado com filtros removíveis.

A central de água gelada será de aproximadamente 600 TR's e localizada na cobertura do edifício, com unidades resfriadoras e suas respectivas bombas de água gelada.

As escadas de emergência serão pressurizadas por meio de ventiladores centrífugos de dupla aspiração, com dois motores, sendo um atuando como "backup" atendendo às normas requeridas.

A área do CPD (59 m<sup>2</sup>) será climatizada com condicionadores de ar tipo "Fan-Coil" para operação em horário comercial, alimentado pelo Chiller. Nos finais de semana e fora do horário comercial, o CPD será atendido por condicionadores de ar independentes do tipo VRV, com capacidade de 15 TR's.

Os ambientes que não dispuserem de ventilação natural, como os sanitários, vestiários, copas, subsolos, compartimentos técnicos, entre outros, terão ventilação ou exaustão mecânica atendendo as normas pertinentes.

Todos os sistemas estarão em conformidade com as normas do GEM da prefeitura do Rio de Janeiro e do CBMERJ.

Os sistemas serão controlados e monitorados pelo sistema de automação predial.

## 4.3. INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS E PROTEÇÃO E COMBATE A INCÊNDIOS

### 4.3.1. SISTEMA DE ÁGUA POTÁVEL

O sistema incluirá reservatório inferior separado por septos que permitam a limpeza individual com capacidade total de acordo com a demanda a ser projetada, mas não inferior ao determinado pela norma vigente e capacidade de fornecimento por parte da concessionária, prevendo autonomia para um mínimo de dois dias úteis de consumo predial. A reserva técnica de incêndio (RTI) será igualmente prevista.



empresa associada



CONSÓRCIO  
Condere  
EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

ruy rezende arquitetura | rra  
www.rra.com.br

Vasos sanitários serão providos de caixa acoplada de volume reduzido (6 litros / descarga) e os mictórios e torneiras providos com temporizadores não eletrônico.

Apenas água fria será fornecida aos sanitários.

Será construída uma prumada adicional num ponto estratégico do pavimento tipo, ao longo da fachada, com tubos de 100mm para descarga e 75mm para ventilação, além de uma coluna de água potável, para eventuais sanitários de salas de gerências, a serem instalados pelos futuros usuários.

Torneiras de limpeza serão instaladas na área externa do Pavimento Térreo, e sob as bancadas das pias dos sanitários.

#### 4.3.2. SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIOS

O sistema de hidrantes e de sprinklers, para combate a incêndios, estará de acordo com as regras e normas do corpo de bombeiros do Rio de Janeiro, da NFPA, da classificação de riscos estabelecidos pelo IRB, circular Susep 006/92.

Hidrantes - A prumada vertical será alimentada por sistema pressurizado a partir do reservatório inferior. A reserva de água para os hidrantes estará de acordo com o projeto aprovado no corpo de bombeiros.

Sistema de Sprinklers - O edifício será totalmente servido por rede de sprinklers, obedecendo às normas locais, exceto em subestações, salas de telecomunicações, salas de elétrica, sanitários, casas de máquinas de elevadores e CPD, onde serão instalados detectores de fumaça.

As reservas do sistema de combate a incêndio estarão divididas para atender aos hidrantes e aos sprinklers.

Extintores serão providos de acordo com as regulamentações locais.

As bombas de incêndio estarão conectadas ao grupo moto gerador, garantindo assim o seu funcionamento; mesmo que seja interrompido o fornecimento de energia ao prédio.

Os sistemas de detecção e alarme de incêndio estarão interligados ao desligamento automático dos equipamentos de ar condicionado e ao fechamento dos "dumpers".

Serão previstos sistemas de combate a incêndios específicos através de gás FE-25, para atender áreas de:

- Servidor Datacom;
- CPD;
- Fitoteca;
- SEQUIP.



empresa associada



ruy rezende arquitetura | rra  
www.ruyrezende.com.br

### 4.3.3. CENTRAL DE ALARME DE INCÊNDIO

Uma central de alarme de incêndio do prédio será projetada junto ao ambiente da central de supervisão predial para monitorar as seguintes funções principais:

- Detecção de fumaça nas áreas de escritório, hall dos elevadores, subestações, salas de telecomunicações, depósitos, casas de máquinas;
- Estações de alarmes manuais, Sistema de sonorização para orientação dos procedimentos de emergência e luz estroboscópica de alarme;
- Alarmes das chaves de fluxo do sistema de sprinklers;
- Comando das bombas de incêndio;
- Sistema de alarme de incêndio combinado com sistemas de controle dos elevadores, controle de acesso e pressurização das escadas.

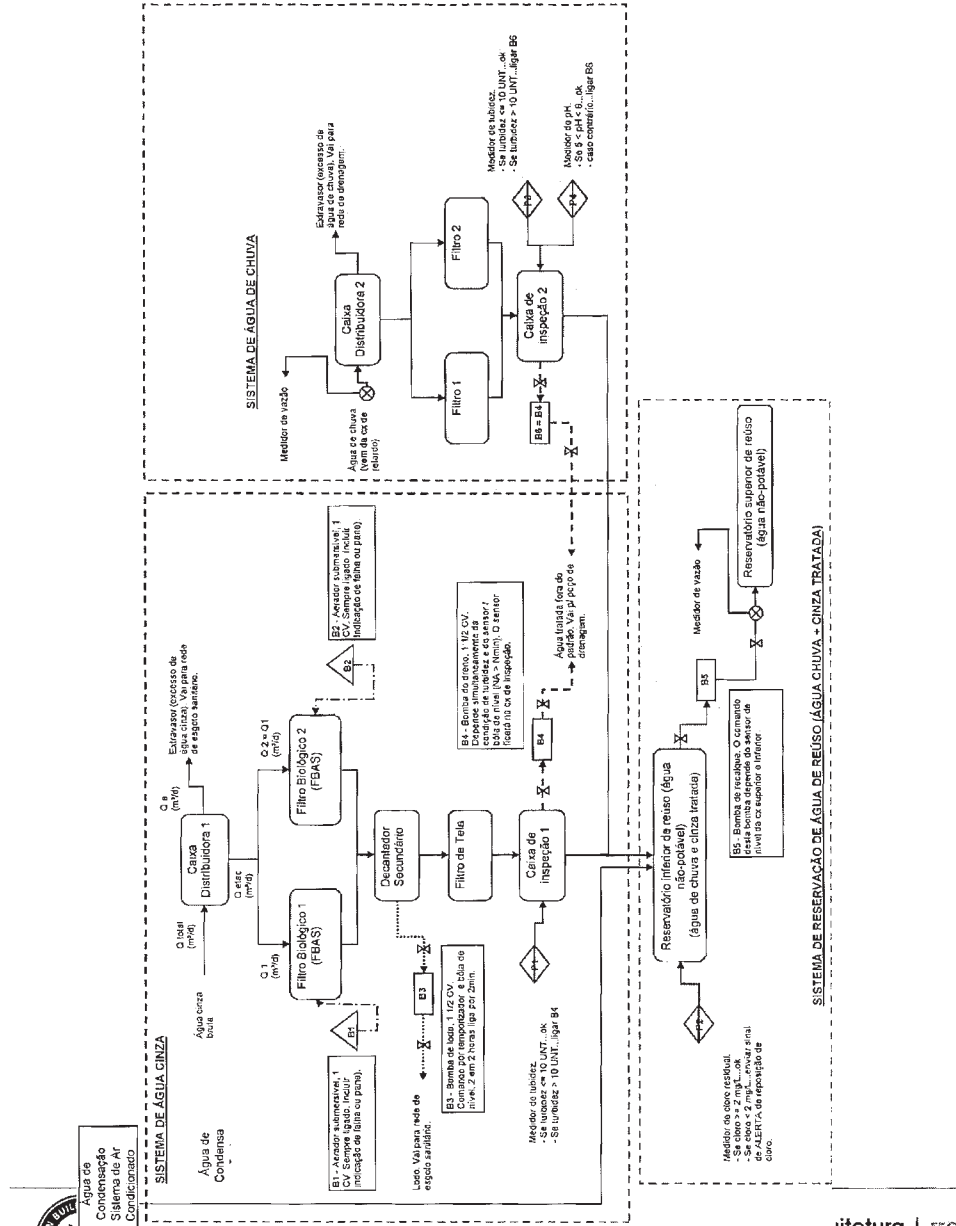
### 4.3.4. COLETA DE ÁGUAS PLUVIAIS DA COBERTURA, DOS DRENOS DO SISTEMA DE AR CONDICIONADO E DAS ÁGUAS CINZAS

Conforme legislação municipal o sistema de águas pluviais do edifício prevê a captação da água e o retardo em um reservatório específico. O sistema de coleta e reuso das águas pluviais, cinzas e de condensação do ACV, será conforme diagrama abaixo.

As áreas externas e passagens de autos terão drenagem de superfície coletada através de canaletas e ralos, e em seguida, dirigidas à rede pública.

A drenagem das águas servidas das garagens será encaminhada para um poço separador de óleo localizado no pavimento térreo e deste lançado para a rede pública.





#### 4.3.5. ESGOTO SANITÁRIO

O esgoto dos lavatórios, chuveiros e vasos sanitários será lançado por gravidade para a rede pública.

#### 4.3.6. ÓLEO COMBUSTÍVEL

O sistema de geração de energia de emergência terá tanque de óleo diesel de 200 litros acoplado ao equipamento, localizado na sala do grupo moto-gerador.

### 4.4. ELÉTRICA

#### 4.4.1. SUPRIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA

Entrada de energia em Média Tensão a partir de 2 (dois) circuitos 13.8 kV da Light RJ, com medição única.

#### 4.4.2. CABINE DE ENTRADA, MEDIÇÃO E SUBESTAÇÃO

Na cabine de entrada serão instalados cubículos com isolamento a ar e equipamentos isolados, conforme padrão da Light, sendo previsto

- Conjunto de entrada e transferência automática das entradas.
- Medição geral de consumo com espaço para medidor de retaguarda.
- Previsão de espaço na sala para eventual medidor de qualidade de energia.
- Disjuntor geral de proteção.
- Alimentação para subestação transformadora na cobertura.

Após a cabine de entrada será executado a rede de alimentação em Média Tensão destinada à alimentação da Subestação localizada na Cobertura.

Na subestação serão instalados 2 (dois) transformadores a seco (invólucro IP-00, com ventiladores auxiliares), montado em celas de alvenaria, com potência nominal de 750 KVA cada, interligados à barra geral do QGBT, sistema normal (rede Light).



empresa associada



CONSÓRCIO



EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

ruy rezende arquitetura | rra  
www.ruyrezende.com.br

**4.4.3. DISTRIBUIÇÃO DE BAIXA TENSÃO / CABEAMENTO ESTRUTURADO**

A distribuição em baixa tensão será feita através de barramentos blindados (busway).

Haverá duas prumadas de barramentos blindados para iluminação e tomadas dos escritórios atendendo as duas Salas Elétricas dos andares. Está previsto uma rede de alimentação dedicada a área do CPD com tensão 380/220V. Haverá também alimentações por intermédio de cabos para as cargas dos equipamentos da Central de água gelada e Elevadores.

Para as áreas de escritórios, será previsto um quadro (QLT) com capacidade instalada de 60 watts por m<sup>2</sup>, sendo 15W/m<sup>2</sup> para iluminação e 45W/m<sup>2</sup> para tomadas. Este quadro alimentará o quadro de tomadas (QT), o qual terá a respectiva energia alterada para 220V ou 127V por intermédio de um transformador de 50 KVA.

As áreas de escritório possuirão iluminação através de luminárias embutidas no forro modulado, de dimensões 1,25 m x 62,5 cm, conforme projeto de forro. As luminárias serão dotadas de duas lâmpadas do tipo T5, fluorescentes, com reatores eletrônicos. O nível de iluminância médio será no mínimo de 500 lux ao nível do plano de trabalho nos escritórios, atendendo à norma vigente. O pavimento será dividido em circuitos, permitindo desta forma a ligação e o desligamento remoto em 4 setores do andar, através de sistema de automação localizado na sala de supervisão predial. As salas de diretoria, gerências e de reunião possuirão comando individual de iluminação por interruptores no local.

A iluminação de emergência e rotas de fuga será garantida através de luminárias alimentadas por sistema de baterias e/ou pela rede de emergência do gerador.

Em relação a todos os sistemas com os respectivos equipamentos citados abaixo consideramos que os custos dos mesmos estejam provisionados na Planilha do "Enxoval" emitida no documento CEDAE/FGV/CEF de 18/12/2008:

Os pontos de energia das estações de trabalho.

No-breaks para manter as estações de trabalho operantes no caso de uma eventual falha no fornecimento de energia elétrica.

Caixas de distribuição de energia (que estará conjugada com os sistemas de distribuição de dados e voz) estarão fixadas nas placas do piso elevado. Sua disposição atenderá ao leiaute executivo, permitindo maior flexibilidade para futuras alterações no leiaute. O projeto contemplará ainda a indicação de dois locais principais para o consumo de energia (máquinas xerox, pool de impressão, scanner, entre outros).

Eletroduto flexível (seal tube) que liga o leito do cabeamento estruturado à caixa de distribuição de energia com aproximadamente 4m.

Caixa de distribuição com 3 (três) tomadas de elétrica, sendo 1 (uma) de 220V e 2 (duas) de 127V (padrão pino chato com aterramento).



empresa associada



EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

ruy rezende arquitetura | RZ  
www.ruyrezende.com.br

#### 4.4.4. SISTEMA DE ATERRAMENTO:

O edifício será provido com um condutor independente especialmente para o aterramento de cargas elétricas, de voz e de dados. O sistema de aterramento será do tipo TN-S.

Uma barra equipotencial interligará os dois sistemas, ligando-se também as tubulações de água, estrutura do edifício, etc.

O sistema de aterramento predial será do tipo gaiola de Faraday. Terminais aéreos serão instalados na cobertura e o fechamento por meio de cordoalha de cobre nu.

#### 4.4.5. SISTEMA DE GERAÇÃO DE ENERGIA DE EMERGÊNCIA

Será instalado um grupo moto-gerador de 225 KVA na Casa de Máquinas localizada na cobertura, próxima a Subestação para atender às cargas de emergência do edifício. Esse gerador atenderá as cargas essenciais, em conformidade com as exigências municipais e do corpo de bombeiros, tais como: bombas de incêndio, descida dos elevadores, iluminação de emergência, sistema de automação predial relativo aos dispositivos de emergência, não contemplando a demanda para o CPD.

A iluminação de rota de fuga e das escadas enclausuradas possuirá baterias recarregáveis, além de ser conectada ao gerador de emergência.

A configuração básica do gerador é: motor à diesel com reservatório de combustível acoplado de 200 litros e quadro de transferência automático.

#### 4.4.6. SISTEMA DE ENERGIA ININTERRUPTA

Para os serviços e áreas de CPD, está sendo considerada a instalação de equipamentos de energia ininterrupta por sistema no-break, composto por um Módulo de 80 KVA, com chave de by-pass estático distribuído e baterias para 15 minutos tipo VLA, vida útil 3 anos.

O CPD poderá, a critério do cliente, ser atendido pelo gerador do prédio, bastando para isso o aumento de potência do mesmo.

#### 4.5. AUTOMAÇÃO E SUPERVISÃO PREDIAL, SISTEMAS DE SEGURANÇA, DETECÇÃO E ALARME DE INCÊNDIO

Formado por um conjunto de sub-sistemas com funções específicas, integrados por meio de hardware e software com a finalidade de garantir maior economia nos processos de manutenção das instalações, através da agilização dos diagnósticos e controle das áreas supervisionadas.

##### 4.5.1. SUPERVISÃO PREDIAL



empresa associada



EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

CONSÓRCIO



ruy rezende arquitetura | RZA  
www.ruyrezende.com.br



Os principais equipamentos dos sistemas mecânicos e elétricos serão monitorados pelo Sistema de Supervisão Predial, cuja central de operações estará localizada em local específico, junto à administração do edifício.

Está previsto um total de 812 pontos para os principais equipamentos e sistemas que serão monitorados pelo Sistema de Supervisão Predial, que seguem:

- Painéis gerais de baixa tensão da subestação;
- Grupo gerador de emergência;
- Painéis de iluminação das garagens e áreas comuns;
- Painéis de iluminação dos escritórios;
- Central de água gelada com Chillers e bombas de água gelada;
- Climatizadores principais, "Fan-coils" de ar externo, válvulas de água gelada, exaustão dos sanitários;
- Pressurização das escadas;
- Bombas de incêndio;
- Bombas de recalque de águas pluviais;
- Bombas e reservatórios de água potável.

#### 4.5.2. SISTEMAS DE SEGURANÇA

A central de segurança incluirá o controle de acesso com estações de cadastramento e catracas no lobby de entrada, além de vigilância por circuito fechado de TV.

##### 4.5.2.1. CFTV

A central de controle de acesso e de CFTV será instalada na central de segurança, possuindo sistema digital/analógico para gravação e monitoração dos sistemas.

O CFTV será composto por equipamentos do tipo analógico para captação, transmissão, visualização, gravação e arquivamento das imagens.

A localização das câmeras de CFTV privilegiará a monitoração dos seguintes ambientes:

- SEQUIP - Sala de Telecom (1 câmera fixa);
- CPD (2 câmeras fixas);
- Sala de supervisão predial (1 câmera fixa);
- Auditório (2 câmeras fixas);



empresa associada



ruy rezende arquitetura | rra  
www.ruyrezende.com.br

- Nas áreas perimetrais – calçadas e pilotis:
  - Térreo Externo (4 câmeras fixas);
  - Calçadas (4 câmeras móveis);
- Lobby principal (2 câmeras fixas);
- Garagem
  - Hall (1 câmera fixa);
  - Rampas (2 câmeras fixas);
- Halls de elevadores (2 câmeras fixas por pavimento tipo e Mezanino);
- Cobertura (2 câmeras fixas).

#### 4.5.2.2. Controle de acesso

O edifício será entregue com a infra-estrutura de tubulação seca para possibilitar a instalação dos sistemas de fornecimento do usuário nos locais abaixo descritos:

- Catracas no Lobby principal, após a recepção;
- Catracas nos acessos de serviço;
- Acesso ao SEQUIP - Sala de Telecom;
- Acesso ao CPD;
- Acesso à Sala de supervisão predial, CAG e Subestação;
- Balcão de recepção no Pavimento Térreo;
- Cancelas de entrada e saída de veículos localizadas no pavimento térreo.



empresa associada

CONSÓRCIO  
**Conidere**  
PROMOVER E GERIR O BEM COMUM

EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO



ruy rezende arquitetura |   
www.ruyrezende.com.br

## 5. MEMORIAL DESCRITIVO BÁSICO DE TELECOMUNICAÇÕES E TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO

### 5.1. TELEMÁTICA

#### 5.1.1. Infra-estrutura

No caso da telefonia serão instalados eletrodutos secos, os quais serão utilizados pelo usuário para passagem de todos os cabos que forem necessários para atendimento do Edifício.

O edifício será entregue ao usuário interligado às redes de telefonia disponíveis na área do edifício por intermédio de eletrodutos e caixas de passagem. A definição, contratação e interligação dos cabos ao Edifício será de responsabilidade do usuário, pois o mesmo determinará as empresas que estarão atendendo às suas necessidades.

Está prevista a disponibilização de infra-estrutura para atender a redundância necessária em relação às concessionárias de telefonia/dados, seja de cabeamento, como de caixa de passagem.

O edifício terá uma sala de telefonia central - DG, por onde terá acesso todas as facilidades externas (meios físicos) para comunicação de voz, dados e imagem, alimentada por uma ou mais prestadoras de serviços, tendo capacidade para atender aproximadamente 1.400 funcionários.

A distribuição vertical será feita através de shafts específicos em duas prumadas passando pelas salas de telefonia dos andares. A distribuição horizontal nas áreas de escritório será feita sob o piso elevado

Em relação a todos os sistemas com os respectivos equipamentos citados abaixo consideramos que os custos dos mesmos estejam provisionados na Planilha do "Enxoval" emitida no documento CEDAE/FGV/CEF de 18/12/2008.

- Aparelhos telefônicos digitais e analógicos (70%);
- Switch core para rede de dados instalada na sala central de equipamentos (SEQUIP);
- Switches distribuidores modulares instalados nas salas satélites (SATEL);
- Patch panels para distribuição de voz conforme a distribuição por pavimento;
- Leitos, grades e racks metálicos de apoio para cabos óticos e metálicos e equipamentos de distribuição de telemática;
- Leitos dedicados para a circuitação de energia a partir do shaft elétrico dos pavimentos e dos quadros de distribuição específicos (iluminação, tomadas e emergência);
- Leitos dedicados para a distribuição de dados e voz a partir das salas satélites;



empresa associada



CONSÓRCIO



EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

ruy rezende arquitetura | rra  
www.ruyrezende.com.br

- Cabeamento ótico e estruturado, categoria 6;
- Fonte de corrente contínua, no-break e banco de baterias para suportar eventuais faltas de energia (suporte mínimo de 4 horas);
- DG de interligação com as concessionárias de acordo com projeto específico de telefonia.

Serão projetadas, além da sala central de equipamentos de telecomunicações (SEQUIP), as salas satélites nos pavimentos (SATEL), atendendo à restrição técnica de se limitar em até 100ml a extensão das redes de lógica a partir dos switchs distribuidores.

As caixas distribuidoras (energia, dados e voz), estarão localizadas nas placas do piso elevado, sendo uma caixa para cada estação de trabalho, de tal forma que permitam, em toda a dimensão da laje corporativa, mudanças de layout sem que haja a necessidade de se interferir na instalação do cabeamento estruturado implantado.

Cada caixa de distribuição possuirá 3 (três) pontos de telefonia (padrão RJ45) – ramal telefônico (voz), computador em rede (dados) e impressora ou reserva.

Fornecimento de todos os patch cords de ligação entre as caixas de distribuição e os equipamentos de telemática.

A conexão entre switchs será feita através de cabos óticos, 8 fibras, monomodo (SM), grau de proteção CMR.

Instalação do sistema de identificação nos cabos (energia, dados e voz) utilizando etiquetas adesivas alfa-numéricas nas duas extremidades.

Fornecimento de 900 microcomputadores, Intell Celeron, com 1GB de memória, HD de 80 GB, leitor e gravador de CD, monitor de LCD de 15 polegadas e respectivos softwares e sistemas operacionais.

## 5.1.2. CPD

Projetado no mezanino, com fechamentos em alvenaria armada e lajes projetadas para suportar sobrecargas de 1000 kg/m<sup>2</sup> para os equipamentos específicos e conforme condições técnicas a seguir:

Rede de alimentação dedicada com tensão de 380/220V. Está sendo considerada a instalação de equipamentos de energia ininterrupta (No-break). O Sistema de No-break será composto por um Módulo de 80 KVA, com chave de by-pass estático distribuído e baterias para 15 minutos tipo VLA, vida útil 3 anos.

Climatizada com condicionadores de ar tipo "Fan-Coil" para operação em horário comercial, alimentado pelo Chiller. Nos finais de semana e fora do horário comercial, o CPD será atendido por condicionadores de ar independentes do tipo VRV, com capacidade de 15 TR's. Também será previsto sistema de combate a incêndio específico através de gás FE-25.



empresa associada



ruy rezende arquitetura | RZA  
www.ruyrezende.com.br

**6. PROJETO BÁSICO – PB**



empresa associada



CONSORCIO



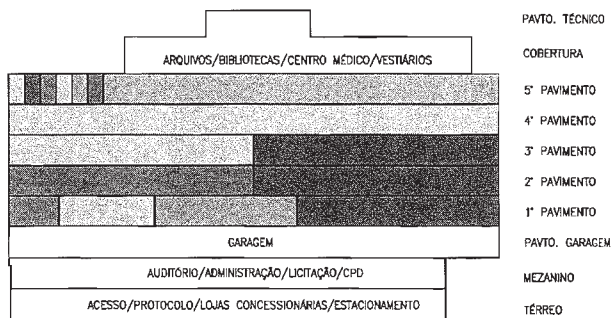
EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

ruy rezende arquitetura | rra  
[www.rra.com.br](http://www.rra.com.br)

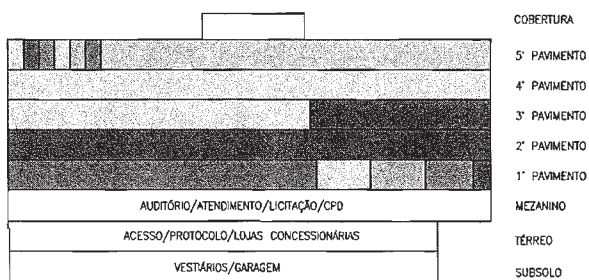
**7. PLANO DE OCUPAÇÃO – PO**

A distribuição das diretorias nos pavimentos atendeu ao que foi proposto no Memorial Descritivo Básico desenvolvido pela Fundação Getúlio Vargas, no entanto para evitar que o 1º pavimento ficasse com uma ocupação excessiva, a diretoria de engenharia foi realocada para o 2º pavimento e a diretoria de projetos estratégicos ocupou no 1º pavimento uma área maior do que a indicada no memorial, garantindo assim uma melhor distribuição dos postos de trabalho, conforme demonstrado no esquema.

**7.1. ESQUEMA VERTICAL PROPOSTO**



**7.2. Esquema Vertical FGV**



LEGENDA	
[DP]	DP – PRESIDÊNCIA
[DF]	DF – ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA
[DE]	DE – PROJETOS ESTRATÉGICOS
[DI]	DI – INTERIOR
[DG]	DG – GRANDES OPERAÇÕES
[DM]	DM – METROPOLITANA
[DT]	DT – ENGENHARIA



empresa associada



CONSÓRCIO

EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO



ruy rezende arquitetura | rra  
 www.ruyrezende.com.br

**8. PROJETO LEGAL - PL**



empresa associada

CONSÓRCIO  
**Conidere**  
CONSORCIO MULTIMODAL S.A.  
EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO



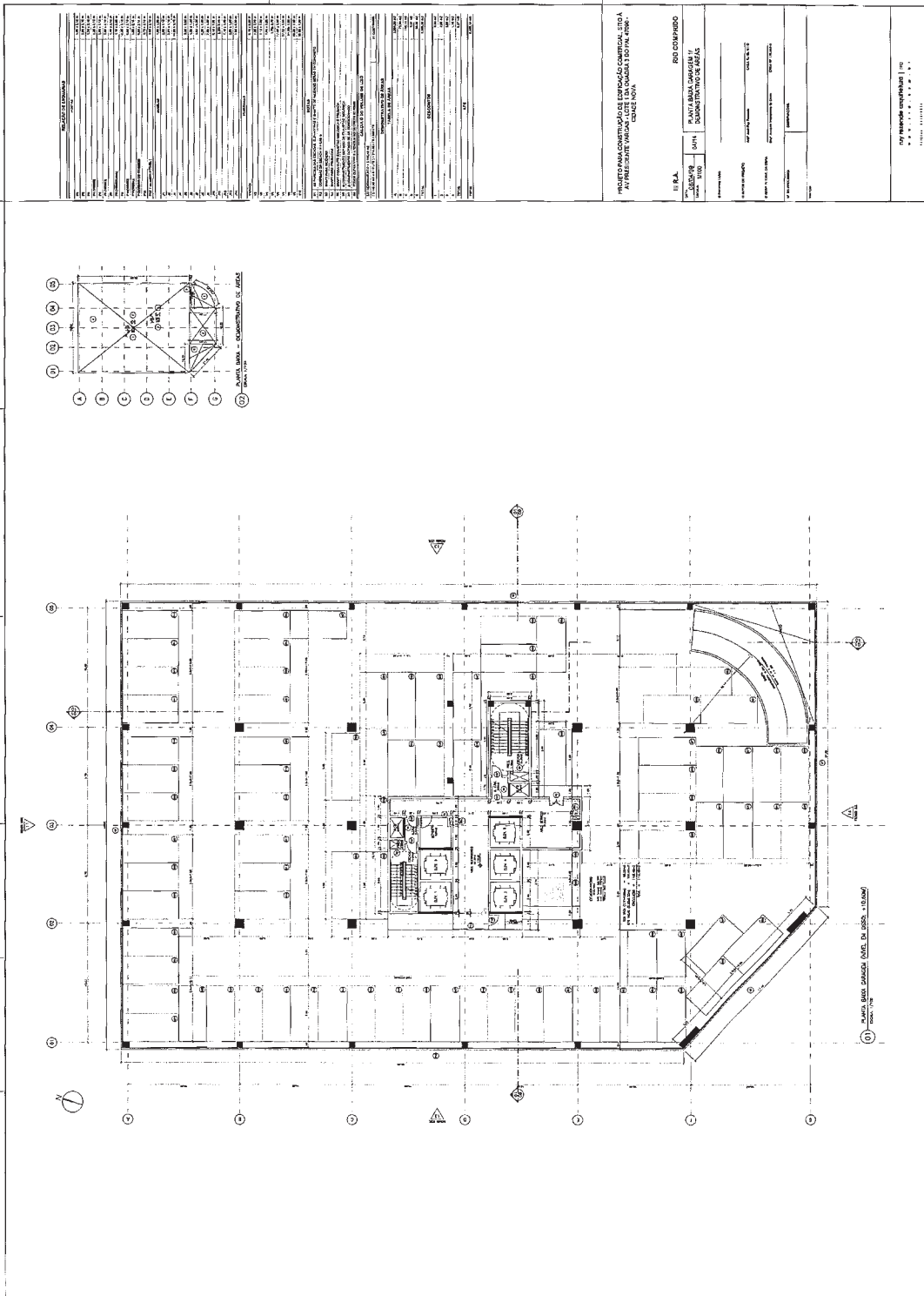
**ruy rezende arquitetura | rra**  
www.ruyrezende.com.br



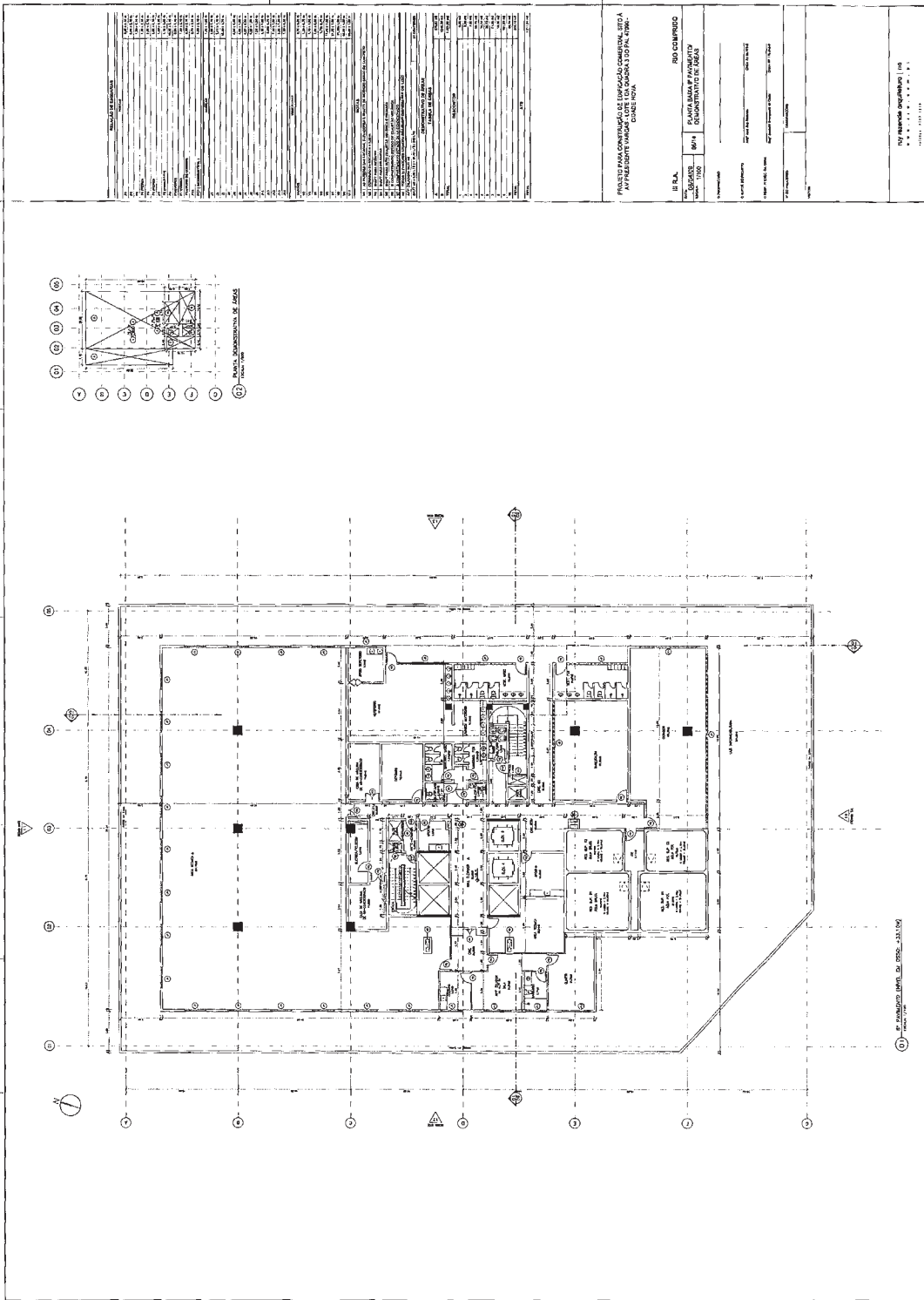






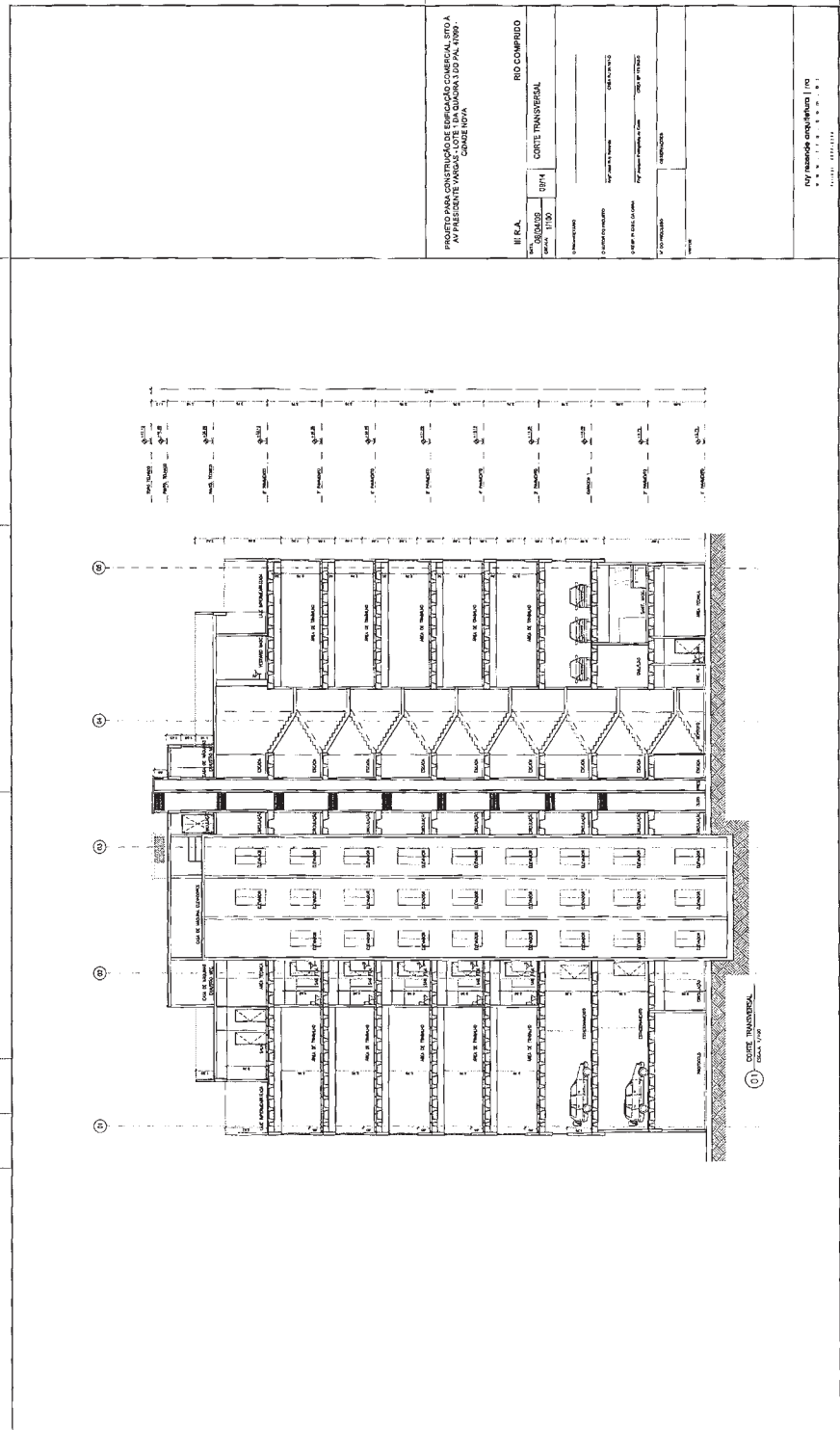






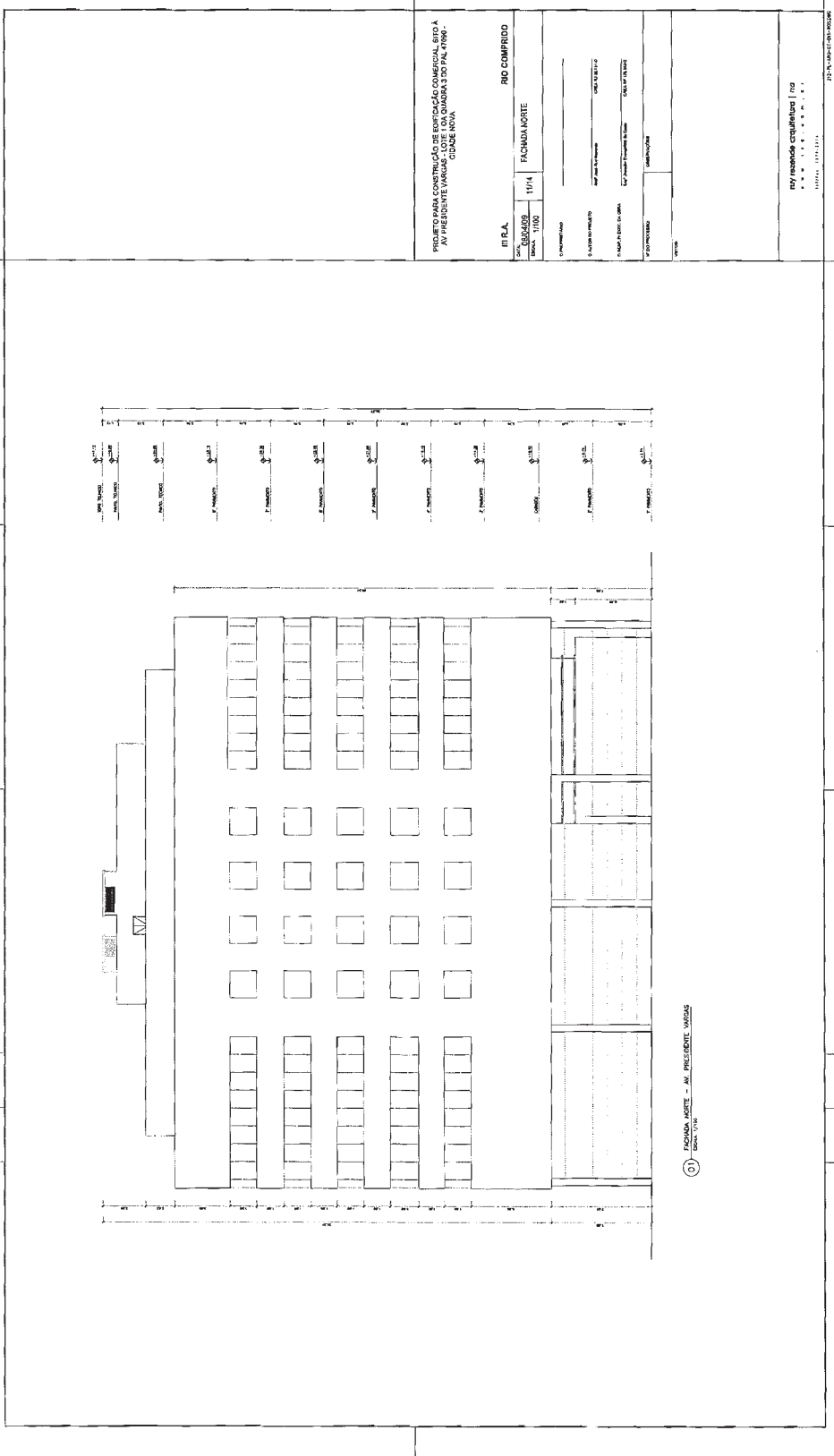




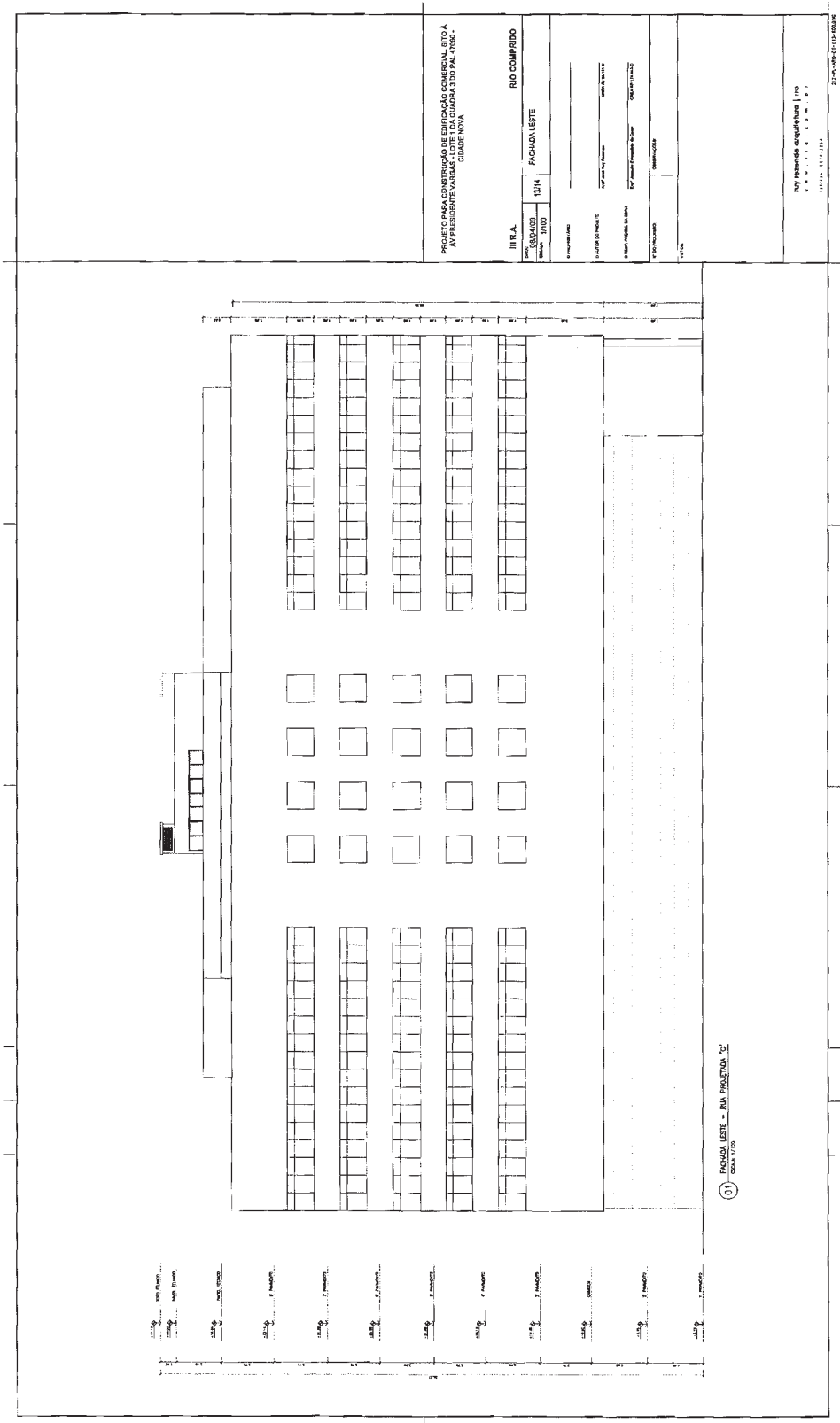




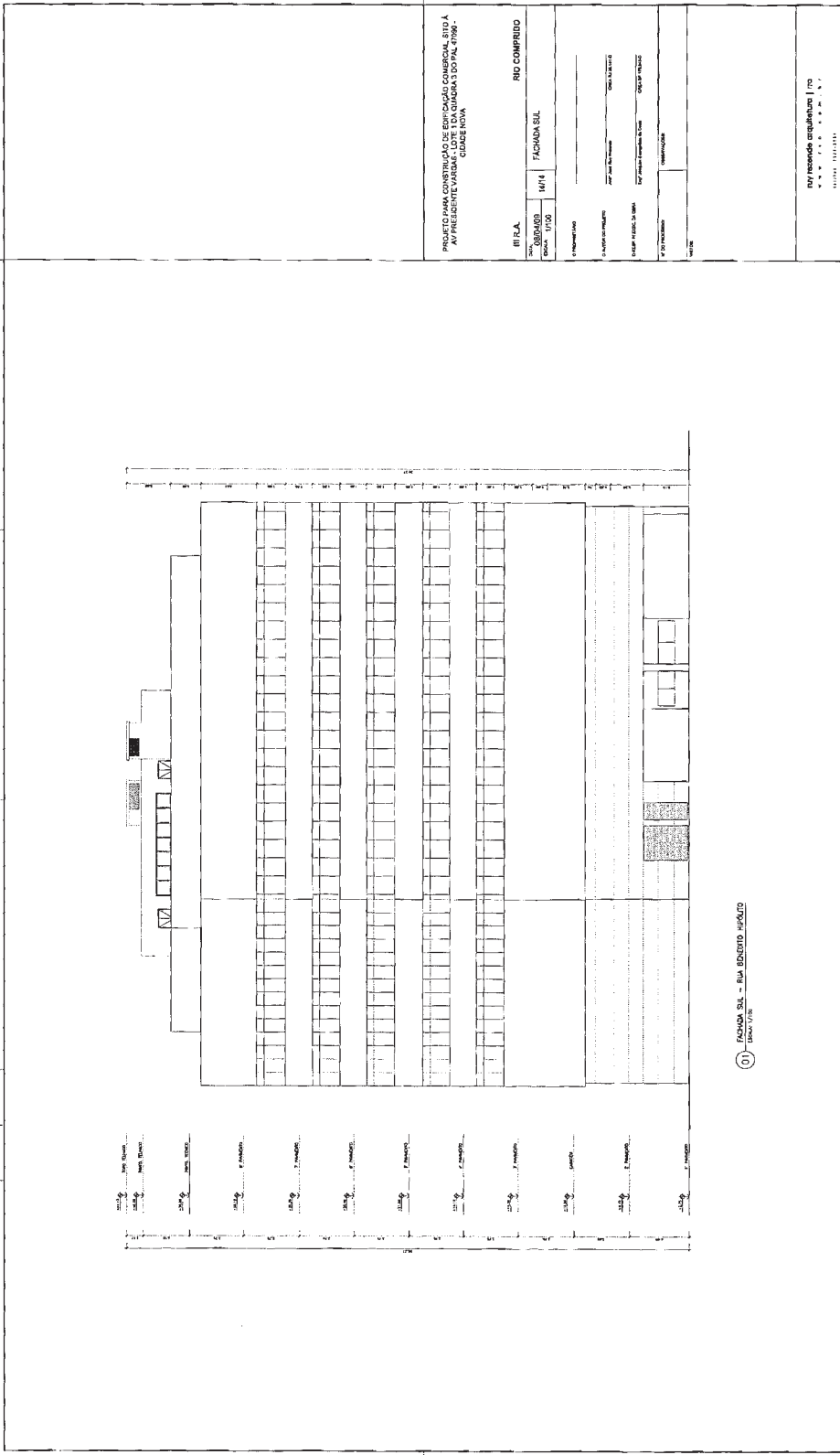








01 - FACADA LESTE - RUA INDUSTRIAL 'D' - DATA 01/10







**CRONOGRAMA FÍSICO - FINANCEIRO**

HABITAÇÃO  EQUIPAMENTOS DE USO COMUM  EQUIPAMENTO CONTÁBIL

**1 - IDENTIFICAÇÃO**

Programa: .....  
 Modalidade: .....  
 C/P/COG: .....  
 endereço: .....  
 COC: .....  
 CREA: .....

**2 - CRONOGRAMA**

ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR DOS SERVIÇOS (R\$)	PESO %	EXECUTADO %	SERVIÇOS A EXECUTAR											
					MES - 7	MES - 8	MES - 9	MES - 10	MES - 11	MES - 12						
					SIMPL. %	ACUM. %	SIMPL. %	ACUM. %	SIMPL. %	ACUM. %	SIMPL. %	ACUM. %	SIMPL. %	ACUM. %	SIMPL. %	ACUM. %
1	REVESTIMENTOS DE SERVIÇOS GERAIS	R\$ 2.423,74	1,46		3,15	3,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	INFRAESTRUTURA	R\$ 243.373,24	5,66		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
3	SUPRAESTRUTURA	R\$ 13.222.263,39	26,83		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
4	PAREDES E PAINÉIS	R\$ 1.356.319,54	2,81		20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
4.1	Eventarias	R\$ 1.001.251,38	3,31		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
4.2	esquadrias metálicas	R\$ 256.641,86	0,74		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
4.3	esquadrias de madeira															
4.4	esquadrias de alumínio															
4.5	vidros															
5	COBERTURA	R\$ 18.330,00	0,04		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
5.1	telhados	R\$ 17.825,24	1,28		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
5.2	impermeabilizações															
6	REVESTIMENTO	R\$ 729.532,72	1,50		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
6.1	revestimentos internos															
6.2	azulejos	R\$ 750.161,66	1,55		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
6.3	revestimentos externos	R\$ 705.991,94	1,64		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
6.4	torres	R\$ 25.932,72	0,76		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
6.5	pirâmides	R\$ 17.598,04	0,36		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
7	PAVIMENTAÇÃO	R\$ 222.051,50	0,46		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
7.1	massagens															
7.2	cerâmicas	R\$ 222.051,50	0,46		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
7.3	carpetes															
7.4	dimensões	R\$ 603.370,86	0,82		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
7.5	rodas com pneus e pedais	R\$ 24.341,50	0,07		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
7.6	rodas com pneus especiais															
7.7	diversos	R\$ 2.965.668,38	6,16		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
8	INSTALAÇÕES	R\$ 2.491.185,77	13,40		12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
8.1	elétrica	R\$ 1.960.245,05	4,08		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
8.2	hidráulica															
8.3	gás															
8.4	elevadores/mecânicas	R\$ 17.128,05	14,76		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
8.5	aparelhos	R\$ 24.341,22	0,50		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
9	COMPLEMENTAÇÕES	R\$ 47.600,40	0,17		15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
9.1	caldeirinhas															
9.2	ligações e habilitação	R\$ 70.523,33	0,16		20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
9.3	luminárias	R\$ 10.343,80	0,51		20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
9.4	Administração Enxoval	R\$ 650.960,00			20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
TOTAL		R\$ 59.933.463,18	100,00		8,70	58,46	8,15	87,80	10,34	78,13	10,44	88,57	7,47	94,05	2,47	98,52

Data: .....

Responsável Técnico - CREA - CPF: .....

Proprietário: .....

Responsável Técnico para o Site: .....

MO 41.182 v01 - Proprietário - Unidade Não Isolada - Habitação, Equip. Uso Comum e Comunitário - Orçamento, Cronograma e P.L.S.



**CRONOGRAMA FÍSICO - FINANCEIRO**

HABITAÇÃO  EQUIPAMENTOS DE USO COMUM  EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO

**1. - IDENTIFICAÇÃO**

Programa:

Empreendimento:

Construtora

Responsável Técnico

Programa:

2. - CRONOGRAMA

ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR DOS SERVIÇOS (R\$)	PREÇO %	EXECUTADO %	MÊS - 13 SIMPL. %	ACUM. %
1	SERV. PRELIMINARES GERAIS	R\$5.662.748,41	11,56		0,50	100,00
2	INFRAESTRUTURA	R\$2.643.713,24	5,46			100,00
3	SUPRABESTRUTURA	R\$13.022.285,36	26,88			100,00
4	PARQUES E PAINÉIS	R\$1.330.319,54	2,71			100,00
4.1	Parques	R\$1.601.831,26	3,31			100,00
4.2	Resguardas metálicas	R\$338.041,26	0,74			100,00
4.3	Resguardas de madeira					
4.4	Ferragens					
4.5	Itens	R\$812.040,34	1,66			100,00
5	COBERTURA	R\$118.333,00	0,24			100,00
5.1	Revestimentos	R\$817.825,24	1,28			100,00
5.2	Impermeabilizações					
5.3	Tratamento					
6	REVESTIMENTO	R\$728.922,72	1,50			100,00
6.1	Revestimentos internos					
6.2	Revestimentos externos	R\$150.161,66	1,55			100,00
6.3	Revestimentos especiais	R\$768.951,04	1,54			100,00
6.4	Itens					
6.5	Portais	R\$368.850,92	0,79		6,00	100,00
6.6	Isenções	R\$17.782,24	0,04		10,00	100,00
7	PLUMBAGEM					
7.1	Plumbagem					
7.2	Canalizações	R\$218.051,60	0,46		6,00	100,00
7.3	Capotas					
7.4	Instalação	R\$900.070,66	0,62			100,00
7.5	Respostas, eletros e painéis	R\$34.347,50	0,07			100,00
7.6	Instalações especiais					
7.7	Itens	R\$2.883.648,68	0,18		6,00	100,00
8	INSTALAÇÕES					
8.1	Elétrica	R\$8.461.185,77	13,40		6,00	100,00
8.2	Hidráulica					
8.3	Saneamento					
8.4	Instalações especiais					
8.5	Itens	R\$7.161.243,05	14,78		6,00	100,00
9	COMPLEMENTAÇÕES	R\$434.129,05	0,90		10,00	100,00
9.1	Calafateamento	R\$44.330,40	0,17		50,00	100,00
9.2	Limpeza e habite-se	R\$70.525,33	0,15		30,00	100,00
9.3	Outros	R\$289.273,32	0,61		20,00	100,00
	Administração Especial	R\$18.550.890,00			20,00	100,00
	<b>TOTAL</b>	<b>R\$58.833.463,18</b>	<b>100,00</b>		<b>1,48</b>	<b>100,00</b>

Responsável Técnico: CREA - OP1





**CRONOGRAMA FÍSICO - FINANCEIRO**

HABITAÇÃO  EQUIPAMENTOS DE USO COMUM  EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO

**1 - IDENTIFICAÇÃO**

Programa: .....

Empreendimento: .....

Controlador: .....

Responsável Técnico: .....

**2 - CRONOGRAMA**

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	VALOR DOS	PISOS	EXECUTADO
				%
1	SERV. PRELIMINARES GERAIS	R\$5.502.748,31	11,56	
2	INFRA-ESTRUTURA	R\$2.643.376,24	5,46	
3	SUPRA-ESTRUTURA	R\$13.022.205,39	26,88	
4	PAREDES E PAINÉIS			
4.1	alvenarias	R\$1.366.319,04	2,81	
4.2	alvenarias especiais	R\$1.000.000,00	2,04	
4.3	revestimentos especiais	R\$3.256.841,08	6,74	
4.4	revestimentos			
4.4.1	revestimentos	R\$172.840,04	0,35	
4.4.2	revestimentos especiais	R\$1.111.159,00	2,27	
4.4.3	revestimentos especiais	R\$1.072.841,04	2,19	
4.4.4	revestimentos especiais	R\$939.999,92	1,92	
5	COBERTURA			
5.1	telhados	R\$117.855,24	0,24	
5.2	telhados especiais			
5.3	telhados especiais	R\$117.855,24	0,24	
6	REVESTIMENTO			
6.1	revestimentos internos	R\$728.632,72	1,50	
6.2	azulejos			
6.3	revestimentos externos	R\$746.197,05	1,52	
6.4	revestimentos especiais	R\$105.591,64	0,22	
6.5	portas	R\$3.568.550,02	7,36	
6.6	portas especiais	R\$17.706,24	0,04	
7	PAVIMENTAÇÃO			
7.1	placares	R\$226.051,60	0,46	
7.2	placares especiais			
7.3	placares especiais			
7.4	cimentação	R\$300.070,88	0,62	
7.5	rodapés, soleiras e peitoris	R\$34.341,00	0,07	
7.6	armataduras especiais			
7.7	armataduras especiais	R\$2.654.688,05	5,43	
7.8	armataduras especiais	R\$3.481.189,77	7,14	
8	INSTALAÇÕES			
8.1	elétrica	R\$1.980.243,05	4,09	
8.2	hidráulica			
8.3	sanitária			
8.4	elevadores	R\$7.151.768,05	14,76	
8.5	instalações especiais	R\$4.741.105,05	9,76	
9	COMPLEMENTAÇÕES			
9.1	café	R\$84.630,40	0,17	
9.2	café	R\$70.626,33	0,14	
9.3	diversos	R\$223.655,22	0,46	
9.4	diversos	R\$1.880.999,00	3,87	
TOTAL		R\$69.932.483,18	100,00	

*[Handwritten signatures and initials]*

**ANEXO VIII**  
**PROJETO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO II**  
**DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA**



empresa associada

**Confidere**  
IMOBILIÁRIA E INCORPORADORA LTDA

CONSÓRCIO



EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

**ruy rezende arquitetura | rrc**  
[www.riuyrezende.com.br](http://www.riuyrezende.com.br)

## **1. INTRODUÇÃO E OBJETIVOS**

## **2. MEMORIAL JUSTIFICATIVO**

- 2.1. Sobre a elaboração da proposta
- 2.2. Diretrizes gerais
- 2.2. Soluções arquitetônicas
  - 2.3. Conceitos de sustentabilidade aplicados

## **3. MEMORIAL DESCRITIVO BÁSICO DE ARQUITETURA E ESTRUTURA**

- 3.1. Áreas Externas do Térreo e Galeria
  - 3.1.1. Passeios e Paisagismo
  - 3. 1.2. Iluminação Externa e das Áreas de Garagens
  - 3. 1.3. Pavimentação
    - 3.1.3.1. Piso das garagens
    - 3.1. 3.2. Vagas
  - 3.1. 4. Interligação com as concessionárias.
- 3.2. Estrutura
  - 3.2.1. Fundação e Estrutura
  - 3.2.2. Cargas Acidentais
  - 3.2.3. Pé-Direito
- 3.3. Fechamento Externo
  - 3.3.1. Parede Externa
- 3.4. Cobertura
  - 3.4.1. Antenas
- 3.5. Áreas de Escritório e Núcleo de Serviços
  - 3.5.1. Forro
  - 3.5.2. Piso
    - 3.5.2.1. Piso Vinílico
  - 3.5.3. Escadas
  - 3.5.4. Sanitários
  - 3.5.5. Compartimentos de Energia e Telefonia



empresa associada



EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

CONSÓRCIO



ruy rezende arquitetura | rra  
www.ruyrezende.com.br

- 3.5.6. Iluminação
- 3.5.7. Paredes e Divisórias
- 3.5.8. Portas e Batentes
- 3.6. Áreas Públicas Internas
- 3.7. Salas de multimídia
- 3.8. Auditório
- 4. MEMORIAL DESCRITIVO BÁSICO DE INFRAESTRUTURA PREDIAL**
  - 4.1. Elevadores
    - 4.1.1. Sistema de Transporte Vertical
    - 4.1.2. Relação de Sistemas, Acabamentos e Requisitos
      - 4.1.2.1. Elevadores Sociais / Serviço
  - 4.2. Ar Condicionado, Ventilação e Exaustão Mecânica
  - 4.3. Instalações Hidrosanitárias e Proteção e Combate a Incêndios
    - 4.3.1. Sistema de Água Potável
    - 4.3.2. Sistema de Prevenção e Combate a Incêndios
    - 4.3.3. Central de Alarme de Incêndio
    - 4.3.4. Coleta de Águas Pluviais
    - 4.3.5. Esgoto Sanitário
    - 4.3.6. Óleo Combustível
  - 4.4. Elétrica
    - 4.4.1. Suprimento de Energia Elétrica
    - 4.4.2. Cabine de Entrada, Medição e Subestação
    - 4.4.3. Distribuição de Baixa Tensão / Cabeamento estruturado
    - 4.4.4. Sistema de Aterramento
    - 4.4.5. Sistema de Geração de Energia de Emergência
    - 4.4.6. Sistema de Energia Ininterrupta (UPS)
  - 4.5. Automação e Supervisão Predial, Sistemas de Segurança, Detecção e Alarme de Incêndio
    - 4.5.1. Supervisão Predial
    - 4.5.2. Sistemas de segurança



empresa associada



CONSÓRCIO



EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

ruy rezende arquitetura | rra

www.ruyrezende.com.br

4.5.2.1. CFTV

4.5.2.2. Controle de acesso

**5. MEMORIAL DESCRITIVO BÁSICO DE TELECOMUNICAÇÕES E TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO**

5.1. Telemática

5.1.1. Infra-Estrutura

5.1.2. CPD

**6. PROJETO BÁSICO – PB**

**7. PLANO DE OCUPAÇÃO – PO**

**8. PROJETO LEGAL – PL**



empresa associada

**Confidere**  
ENGENHARIA E ARQUITETURA LTDA

CONSÓRCIO



EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

**ruy rezende arquitetura | rra**

[www.ruyrezende.com.br](http://www.ruyrezende.com.br)

## 1. INTRODUÇÃO E OBJETIVOS

Atendendo aos critérios de projeto da licitação, a Confidere Imobiliária e Incorporadora, em parceria com a Racional Engenharia e a Ruy Rezende Arquitetura, desenvolveu o projeto apresentado a seguir.

A elaboração do projeto básico de arquitetura para o edifício corporativo sede da Companhia de Águas e Esgotos do Rio de Janeiro – CEDAE – buscou demonstrar a viabilidade de aplicação do programa necessário para o desenvolvimento de suas atividades, e sua adequação ao projeto apresentado. Como solicitado, foi desenvolvido um plano de ocupação preliminar, para atestar a viabilidade desta proposta, no que tange a sua ocupação.

Este documento tem o objetivo principal de apresentar a metodologia e os resultados do trabalho realizado a partir do Memorial Descritivo Básico desenvolvido pela Fundação Getúlio Vargas em 2008.



empresa associada



EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

CONSÓRCIO



ruy rezende arquitetura | rra

www.ruyrezende.com.br



## 2. MEMORIAL JUSTIFICATIVO

### 2.1. SOBRE A ELABORAÇÃO DA PROPOSTA

Os critérios adotados para o projeto surgiram a partir da interseção de três campos de conhecimento: conhecimento da empresa, os aspectos legais e normativos e os aspectos técnicos. Para o projeto básico foram analisados parâmetros encontrados no estudo de cada uma destas áreas e extraídos os considerados vitais, postulados ou desejáveis, fazendo a convergência para a definição dos critérios de projeto.

### 2.2. DIRETRIZES GERAIS

- Alinhamento com as questões ambientais defendidas pela empresa e com a sustentabilidade;
- Adoção de políticas de responsabilidade social;
- Associação do projeto à imagem da empresa, nova e remodelada;
- Valorização do bem estar dos funcionários e do público em geral;
- Utilização de engenharia de valores para otimização dos custos de projeto;
- Inovações tecnológicas;
- Ser uma arquitetura representativa sem ostentação;

### 2.2. SOLUÇÕES ARQUITETÔNICAS

O empreendimento objetiva atender às necessidades apresentadas no Memorial Descritivo Básico, adotando soluções estratégicas para os principais pontos das diretrizes gerais, como, por exemplo, nas questões de desenvolvimento sustentável, da imagem da empresa e do conforto dos funcionários.

- **Implantação** – O edifício foi implantado segundo aproveitamento máximo da área do terreno, composto por uma torre com frente para três ruas e lateral para uma via projetada de pedestre, com amplos espaços destinados à atividades executivas e seus respectivos apoios de serviços. Na fachada voltada para a Avenida Presidente Vargas, seguindo o projeto de alinhamento da via, foi projetada uma galeria de pedestres e, na esquina com a Rua Projetada "B", está localizada a loja conceito, por onde também temos o acesso principal do edifício.
- **Lógica da implantação vertical** – Uma vez que não há impedimento legal e a área total permitida para o terreno não foi completamente aproveitada, foi proposta a eliminação do subsolo e a localização do pavimento de garagem acima do térreo, para otimização de tempo e custos na execução da obra. Cabe comentar, como pode ser percebido nos diagramas abaixo,



empresa associada

Confidere  
PROJETAÇÃO E INTERIORES

CONSÓRCIO

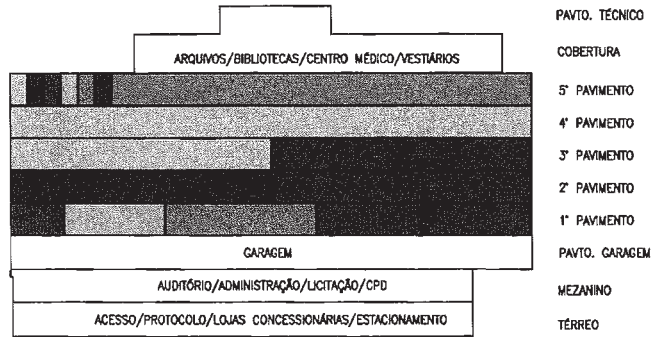


ruy rezende arquitetura | rra

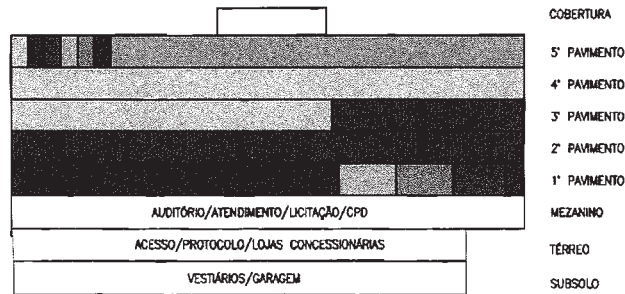
www.ruyrezende.com.br

EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

que, pelo deslocamento do andar de garagem do subsolo para o terceiro pavimento, e pelo atendimento ao plano de ocupação proposto no memorial descritivo básico determinado pela FGV, se impôs a criação de meio pavimento.



Esquema vertical proposto



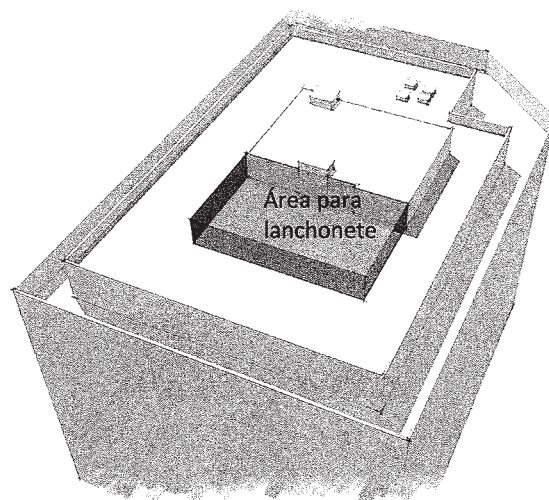
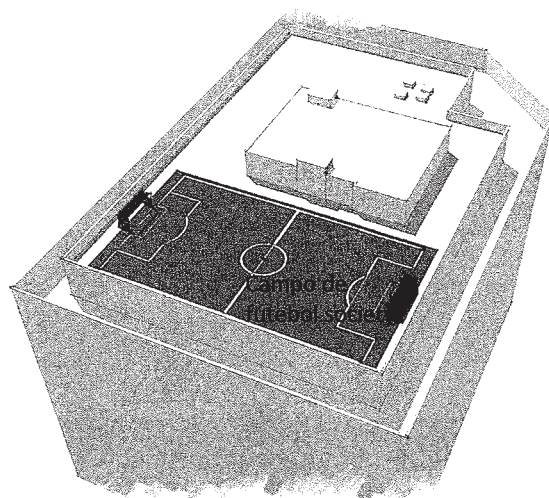
Esquema vertical FGV

LEGENDA	
DP	- PRESIDÊNCIA
DF	- ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA
DE	- PROJETOS ESTRATÉGICOS
DI	- INTERIOR
DO	- GRANDES OPERAÇÕES
DM	- METROPOLITANA
DT	- ENGENHARIA

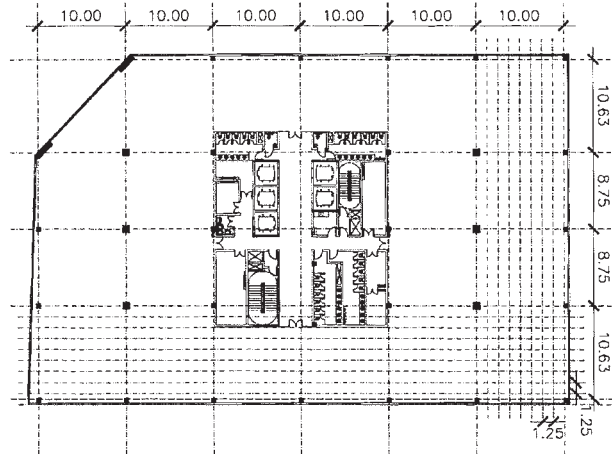
Isso acarretou em um acréscimo de área da ordem de 1.500m<sup>2</sup> ao total da área construída. Porém, obtemos um custo menor do que com o subsolo principalmente pelas características do terreno e diminuimos os prazos de execução. Adicionalmente há a possibilidade de outros usos



na área descoberta resultante, como por exemplo, em benefício à força de trabalho, a implementação de um campo de futebol *society* ou uma lanchonete com área de lazer na cobertura.



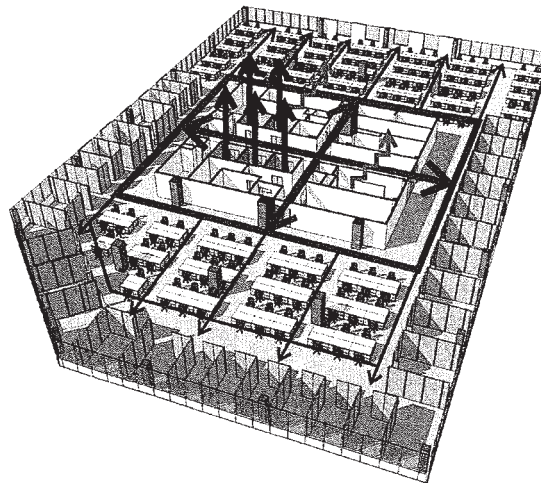
- **Módulo e malha estrutural** - O prédio foi projetado sobre um módulo básico de 1,25x1,25m, que, na melhor engenharia de valores, estabelece uma modulação de pilares de 10,00x8,75m e 10,00x10,63m, levando assim ao aproveitamento máximo das áreas de garagem, à otimização dos espaços e da modulação de divisórias, luminárias e painéis.



Modulação proposta

- **Circulação e core** – Esta modulação também foi base para todo o planejamento das circulações do prédio, em conformidade com as NR 17, 23 e 24, obtendo segurança e conforto em todas as rotas de acesso e fuga presentes, assim como no lay-out proposto.

O resultado foi o estabelecimento de um núcleo de circulação vertical central composto de um conjunto mecânico primário de uso social e de serviço e de dois conjuntos de escada para rotas de fuga ou atendimento de -2 +1 pavimento para força de trabalho, além de uma circulação mais clara e definida, possibilitando um aproveitamento máximo de áreas de trabalho. As rotas horizontais são em duas linhas: primária, para circulação e rotas de fuga, e secundária para acessibilidade aos postos da força de trabalho.



empresa associada

Confidere  
 IMOBILIÁRIA E INCORPORADORA LTDA.

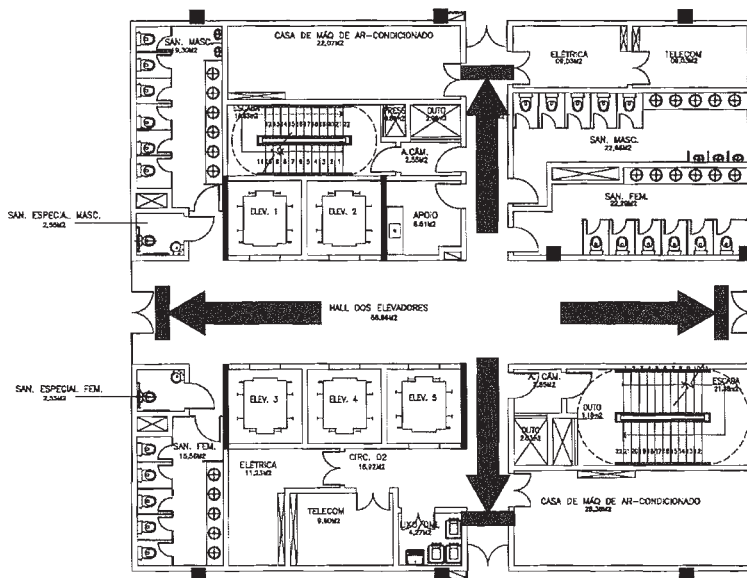
CONSÓRCIO



EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

ruy rezende arquitetura | rra  
 www.ruyrezende.com.br

Cabe ressaltar que por esta disposição, incorporamos no *core*, além das circulações verticais, os sanitários e as casas de máquinas de ACV, Telecom e elétrica. Foram estabelecidos também níveis de acesso aos pavimentos, tornando-os mais seguros.



Amplitude, ambiência, ordenação dos espaços, a correta iluminação e climatização dos ambientes, conforto acústico e serviços de apoio garantem o bem estar dos usuários; Tratamento e reutilização de águas cinzas e de condensação, retardo e reuso de águas pluviais e diminuição de cargas térmicas orientam o empreendimento no sentido do desenvolvimento sustentável.

Conceitualmente, a proposta busca referências na própria imagem da empresa, na sua relação com o meio ambiente e principalmente com a água.

### 2.3. CONCEITOS DE SUSTENTABILIDADE APLICADOS

- Controle do solo: controle no descarte e de eventuais escavações;
- Cuidados para não formação de ilha de calor: refletâncias e absorções.
- Especificação de materiais reciclados;
- Especificação de materiais novos recicláveis, materiais com certificação e/ou alinhados com créditos de carbono, com baixa emissão de COVs (Compostos orgânicos voláteis - gases liberados por determinados tipos de tintas e colas);



empresa associada



EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

CONSÓRCIO



ruy rezende arquitetura | rra

www.ruyrezende.com.br

- 
- Iluminação natural: Permeabilidade do Pavimento.
  - Iluminação artificial: luminotécnica x luz do dia x iluminação artificial
  - Conforto acústico: tratamento adequado das fachadas e zonas críticas;
  - Conforto térmico: mecanismos de proteção solar;
  - Qualidade do ar: tapetes em barreiras progressivas de resíduos;
  - Geração de Água Gelada para o sistema de ACV - A Central de Água Gelada (CAG) responsável por 50 a 60% do consumo de energia é composta de múltiplos chillers, permitindo ampla modulação de capacidade e maior eficiência energética;
  - Ar condicionado: o sistema de distribuição pelo entreforro tem dois objetivos básicos - estabelecer o conforto antrópico e combater o calor de fachada melhorando as condições internas;
  - Sistemas prediais com otimização de equipamentos por automação;
  - Otimização do uso da água: reuso de águas e tecnologias contra desperdício de água;
  - Respeito às questões de qualidade, saúde, meio ambiente e social.



empresa associada

**Confidere**  
INCORPORAÇÃO E ENGENHARIA LTDA

CONSÓRCIO



**ruy rezende arquitetura | rra**

[www.ruyrezende.com.br](http://www.ruyrezende.com.br)

**EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO**



## 3. MEMORIAL DESCRITIVO BÁSICO DE ARQUITETURA

### 3.1. ESTRUTURAÇÃO ARQUITETÔNICA (ref. 212-PL-ARQ-DT-001-R02 e AV159-PB-ARQ-DT-001-R01)

ATC - Área total construída = 19.727,83m<sup>2</sup> (PL)

AP - Área privativa = 11.070,33m<sup>2</sup> (PL)

AC - Área de carpete = 10.645,91m<sup>2</sup> (PB)

Estacionamento projetado = 103 vagas (PL)

#### 3.1.1. TÉRREO (ref. 212-PL-ARQ-DT-002-R02 e AV159-PB-ARQ-DT-002-R01)

- ATC = 2.050,68m<sup>2</sup> (PL)

- AP = 538,96m<sup>2</sup> (PL)

- AC = 610,42M<sup>2</sup> (PB)

- Foyer e Loja / acesso pela Avenida Presidente Vargas e projetada B;

- Hall de acesso com pé-direito duplo;

- 01 auditório para 200 pessoas;

- Salas de segurança, controle, CPD, protocolo e serviços do condomínio;

- Acesso estacionamento e áreas de serviço pela rua projetada C (nova rua de serviço).

#### 3.1.2. MEZANINO (ref. 212-PL-ARQ-DT-003-R03 e AV159-PB-ARQ-DT-003-R01)

- ATC = 1.626,23m<sup>2</sup> (PL)

- AP = 282,57m<sup>2</sup> (PL)

- AC = 327,88m<sup>2</sup> (PB)

- Área corporativa destinada a atendimento e licitações, área de trabalho, administração, serviços;

#### 3.1.3. ESTACIONAMENTO (ref. 212-PL-ARQ-DT-004-R02 e AV159-PB-ARQ-DT-004-R01)

- ATC = 2.382,69m<sup>2</sup> (PL)

- Acesso por meio de rampa e de elevadores;



empresa associada



EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

CONSÓRCIO



ruy rezende arquitetura | rra

www.ruyrezende.com.br

### 3.1.4. PAVIMENTO TIPO (X 05) (ref. 212-PL-ARQ-DT-005-R02 e AV159-PB-ARQ-DT-005-R01)

- ATC = 2.382,69m<sup>2</sup> - total de 11.913,43m<sup>2</sup> (PL)
- AP = 2.049,76m<sup>2</sup> - total de 10.248,80m<sup>2</sup> (PL)
- AC = 1.900,88m<sup>2</sup> - total de 9504,40m<sup>2</sup> (PB)
- Núcleo central dividindo a lamina do pavimento em 02 grandes áreas para força de trabalho e 02 menores para áreas de reunião, gerenciais e salas de multimídia;

### 3.1.5. 6º PAVIMENTO (ref. 212-PL-ARQ-DT-006-R03 e AV159-PB-ARQ-DT-006-R01)

- ATC = 1.514,75m<sup>2</sup> (PL)
- AP = não possui (PL)
- AC = AC = 203,21m<sup>2</sup> (PB)
- Núcleo central dando acesso a lamina do pavimento com uma área com centro médico, área de arquivo, biblioteca e central de água gelada, equipamentos de ar condicionado e serviços;

### 3.1.6. COBERTURA (ref. 212-PL-ARQ-DT-007-R03 e AV159-PB-ARQ-DT-007-R01)

- ATC = 240,04m<sup>2</sup> (PL)
- Casa de máquinas de elevadores e exaustão.

## 3.2. ÁREAS EXTERNAS DO TÉRREO E GALERIA

### 3.2.1. PASSEIOS E PAISAGISMO

Será desenvolvido projeto para tratamento urbano e paisagístico, integrando o empreendimento ao seu entorno. Será entregue com ajardinamento e plantio de vegetação, incorporando áreas internas e externas do pavimento térreo. Serão previstas ainda, áreas gramadas com palmeiras e árvores de médio e grande porte de acordo com as possibilidades do local.

As árvores existentes ao longo do passeio serão podadas ou substituídas, conforme projeto paisagístico, com a devida autorização das autoridades municipais. As calçadas ganharão acabamento em mosaico português e concreto desempenado nas entradas de veículos.

### 3.2.2. ILUMINAÇÃO EXTERNA E DAS ÁREAS DE GARAGENS

A iluminação decorativa externa do prédio será direcionada para ressaltar suas características e elementos arquitetônicos: acessos/embasamento, fachadas e coroamento.



empresa associada



EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

CONSÓRCIO



ruy rezende arquitetura | rra

www.ruyrezende.com.br



Será dada especial atenção à iluminação das áreas de galeria, árvores (vegetação), elementos de sinalização e comunicação visual. Na galeria as luminárias serão decorativas objetivando um local seguro e de fácil movimentação.

As áreas de estacionamento serão iluminadas com intensidade entre 60 e 80 lux, através de luminárias para lâmpadas fluorescentes.

### 3.2.3. PAVIMENTAÇÃO

As superfícies pavimentadas do nível térreo serão compostas de mosaico português. As guias e sarjetas serão reformadas e substituídas onde necessário ao longo da extensão do empreendimento.

**3.2.3.1. Piso das garagens** – Será em concreto, de alta resistência ao tráfego e à abrasão, desempenado mecanicamente, com juntas de dilatação de 2,5m x 2,5m, aproximadamente.

**3.2.3.2. Vagas** – Serão demarcadas conforme projeto aprovado, com indicação horizontal e vertical do fluxo de tráfego desde o acesso até a saída do estacionamento, demarcando-se conforme projeto de estacionamento com a cor amarela e as sinalizações horizontais (setas, alertas, faixas de pedestres) em cor a definir. O número de vagas atende ao mínimo exigido pela legislação vigente para o município do Rio de Janeiro, somando 103 vagas.

### 3.2.4. INTERLIGAÇÃO COM AS CONCESSIONÁRIAS

Serão projetadas as caixas de entradas e conexões para o interior do prédio necessárias para as utilidades em geral, inclusive à interface com as áreas e sistemas adjacentes ao terreno, compreendendo energia, água e esgoto, telemática (dados e voz). Eventuais modificações no sistema viário das imediações que venham a ser exigidas pela CET-RIO/SMT/SMU deverão ser discutidas e ajustadas de acordo com o andamento do processo de licenciamento na Prefeitura Municipal.

## 3.3. ESTRUTURA

### 3.3.1. FUNDAÇÕES E ESTRUTURA

A fundação será através de estacas com diâmetros variando de 80 a 170 cm, com profundidade média de 34 metros, a ser confirmada na evolução do projeto executivo.

A estrutura do prédio será em concreto armado moldado in loco. Os vãos das lajes, por sistema



empresa associada



EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

CONSÓRCIO



ruy rezende arquitetura | rra

www.ruyrezende.com.br

cubeta, serão de dimensões aproximadas de 10m x 10m, eliminando-se desta forma vigas que poderiam obstruir as instalações de entre-forro.

### 3.3.2. CARGAS ACIDENTAIS

As lajes do pavimento tipo serão projetadas para suportar 500 kg/m<sup>2</sup> de sobrecarga total incluindo piso elevado.

A sobrecarga nas áreas de CPD, arquivos deslizantes e Biblioteca serão de 1000 kg/m<sup>2</sup>. As lajes do Térreo e Mezanino serão projetadas para suportar 500 kg/m<sup>2</sup> de sobrecarga. A laje do Estacionamento será projetada para suportar 300 kg/m<sup>2</sup> de sobrecarga.

A sobrecarga projetada para a laje da cobertura será de 500 kg/m<sup>2</sup>, sendo que em aproximadamente 300 metros quadrados da cobertura será considerado uma sobrecarga de 1000 kg/m<sup>2</sup>.

### 3.3.3. PÉ-DIREITO

Será projetado com altura útil mínima de 2,70m (piso acabado - forro), garantindo conforto interno compatível com o padrão desejado.

## 3.4. FECHAMENTO EXTERNO

### 3.4.1. PAREDE EXTERNA

Será de blocos de concreto revestidos com argamassa industrial tipo monocapa com cor pré-definida, aplicada sobre emboço sarrafeado. Os vãos abertos serão vedados com caixilhos de alumínio anodizado e vidro laminado 8 mm com coeficiente de sombreamento de 0,40, garantindo maior eficiência energética e conforto interno aos usuários. Será instalada infra-estrutura para permitir a limpeza das fachadas externas por intermédio de suportes metálicos fixados na platibanda (lado interno), os quais deverão suportar o peso do operador suspenso com cadeirinha.

Para fechamento das aberturas na área de estacionamento do térreo, Mezanino e primeiro pavimento, serão utilizados venezianas de alumínio.

## 3.5. COBERTURA

As lajes descobertas da cobertura receberão manta asfáltica dupla, com proteção mecânica e isolamento térmico na espessura de 1" com isopor de alta densidade.



empresa associada



**ruy rezende arquitetura | rra**  
www.ruyrezende.com.br

### 3.5.1 ANTENAS

Será reservado na cobertura, espaço adequado para um pátio de antenas e a laje no local deverá suportar um peso distribuído da ordem de 1.000 kg / m<sup>2</sup>. Nos projetos de instalação predial constará o caminhamento de infraestrutura seca para a instalação de antenas e parabólicas, para uso de TI-TELECOM, ou outro sistema predial. O fornecimento das antenas será de responsabilidade do usuário.

### 3.6. ÁREAS DE ESCRITÓRIO E NÚCLEO DE SERVIÇOS

#### 3.6.1. FORRO

A área de escritórios receberá forro modulado e removível de dimensões 1,25 m x 62,5 cm apoiado em perfis "t" pintados e NRC de 0,50, sendo que na periferia será utilizado uma faixa de 1,25m de forro de gesso acartonado.

O hall dos elevadores, sanitários e copas receberão forro de gesso acartonado.

#### 3.6.2. PISO

Será em piso elevado em placas metálicas, com enchimento de concreto, modulado em 60 x 60 cm com altura aproximada de 15 cm, previsto para acabamento em piso vinílico, sobre laje de concreto em todas as áreas de escritórios

**3.6.2.1 Piso Vinílico** – tipo heterogêneo, composto por resinas de PVC para alto tráfico, classificação de uso 33, plastificante, cargas minerais, pigmento e isento de amianto em sua formulação, normalizado NBR 7374/87 de ABNT, conforme provisionado na Planilha do "Enxoval" emitida no documento CEDAE/FGV/CEF de 18/12/2008.

#### 3.6.3. ESCADAS

O projeto das escadas de emergência terá dimensões e quantidade de acordo com código de obras e de corpo de bombeiros do Estado do Rio de Janeiro. As paredes serão pintadas com látex acrílico e possuirão corrimãos em aço carbono com pintura esmalte e os pisos em acabamento cimentado, com pintura acrílica. As portas corta fogo terão resistência ao fogo de 2 horas (nominais) e as fechaduras do tipo "barra anti-pânico" pelo lado dos escritórios e do tipo "maçaneta" pelo lado da escada. As escadas de emergência serão pressurizadas e possuirão antecâmara.



empresa associada

CONSÓRCIO  
**Confidere**  
INCORPORADORA E ENGENHARIA LTDA  
EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO



**ruy rezende arquitetura | rra**  
www.ruyrezende.com.br

### 3.6.4. SANITÁRIOS

Todos os pavimentos "tipo" serão servidos por sanitários coletivos, masculino e feminino, além de sanitário para deficientes físicos (PNE), obedecendo aos parâmetros normativos vigentes. O revestimento das paredes e do piso será cerâmico com rodapé do mesmo material; as bancadas serão em granito, com louças brancas, metais cromados e divisórias de material composto revestidas com laminado melamínico. Os acessórios dos sanitários (papeleiras, toalheiros, saboneteiras, suporte de bolsas, espelhos e outros específicos de PNE (apoios especiais) serão cromados. Serão criadas zonas nos pavimentos com a possibilidade de atendimento a banheiros privativos para a diretoria e outros.

### 3.6.5. COMPARTIMENTOS DE ENERGIA E TELEFONIA

Todos os pavimentos de escritório serão dotados de 2 salas de elétrica e de telemática (dados e voz) para acomodar o sistema de distribuição de energia e de comunicações do prédio.

### 3.6.6. ILUMINAÇÃO

As áreas de escritório terão iluminação através de luminárias embutidas no forro modulado. As luminárias serão dotadas de lâmpadas do tipo T5, fluorescentes, com reatores eletrônicos. Será projetado um nível de iluminância médio de 500 lux ao nível do plano de trabalho nas áreas de escritórios, atendendo à norma vigente. O pavimento será dividido em circuitos, permitindo desta forma a ligação e o desligamento remoto por setores (quatro por andar). As salas de diretoria, gerências e de reunião possuirão comando individual da iluminação por interruptores.

### 3.6.7. PAREDES

Todas as paredes do núcleo de serviços, colunas e pilares, e paredes expostas às áreas de escritórios serão entregues acabadas e pintadas, em cor a definir.

### 3.6.8. PORTAS E BATENTES

Excetuando-se portas especiais e portas corta-fogo, todas as portas visíveis ao público nas áreas do núcleo, escadas, sanitários, etc. serão de madeira (semi-ocas) revestidas com laminado melamínico de cor a definir, com batentes de madeira encerada e com ferragens em latão cromado.

## 3.7. ÁREAS PÚBLICAS INTERNAS

Os acabamentos dos halls dos elevadores sociais dos pavimentos tipo dos escritórios será em placas de granito 50cm x 50cm e pintura acrílica nas paredes. O forro será em gesso acartonado



empresa associada



EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

CONSÓRCIO



ruy rezende arquitetura | rra

www.ruyrezende.com.br

com iluminação própria.

No lobby principal do térreo do edifício o piso será em placas de granito 50cm x 50cm, e as paredes pintadas com tinta acrílica. O lobby principal no térreo conterá ainda uma bancada de recepção com infra-estrutura para a instalação de computadores interligados ao sistema de controle de acesso e à rede corporativa, além de telefonia.

Em cada pavimento será prevista uma recepção, com bancada em madeira. A bancada de recepção do térreo será ocupada por duas recepcionistas e contará com infra-estrutura de energia elétrica, dados e voz. A bancada de recepção do Mezzanino e dos Pavimentos Tipo será ocupada por uma recepcionista e contará com infra-estrutura de energia elétrica, dados e voz.

### 3.8. SALAS DE MULTIMÍDIA

Em pontos específicos da nova sede, o projeto de arquitetura ilustrará salas de reunião e vídeo-conferência para receber equipamentos de projeção multimídia (projetores, telas retráteis, caixas e equipamentos de som, hardwares de uso e controle), os quais o fornecimento ficará a cargo do usuário.

### 3.9. AUDITÓRIO

Será previsto o espaço físico para a construção de um auditório corporativo com capacidade mínima para 200 assentos, espaço físico para um palco para múltiplas funções corporativas, entre outras atividades, tais como:

- Encontros com a imprensa em geral;
- Atividades das diretorias;
- Apresentação de pequenos grupos teatrais, musicais e outras atividades de cunho cultural (tomando uma forma de pequeno centro cultural de apoio às ações de fortalecimento da imagem corporativa da empresa);
- Palestras e conferências técnicas;
- Cursos e treinamento interno.
- O espaço do auditório e do palco será entregue com iluminação ambiente, contando com 10 luminárias fluorescentes tubulares 28w, e acabamentos em cimentado para futura aplicação de carpete no piso, pintura Látex sobre emboço nas paredes, e forro modulado do tipo mineral removível, dimensões 1,25 m x 62,5 cm.

Consideramos que será de responsabilidade do usuário o fornecimento das instalações elétricas especiais, iluminação cênica, tratamento acústico, equipamentos para projeção multimídia, projetores, telas retráteis, caixas e equipamentos de som, hardwares de uso e controle, mobiliário, bem como respectivos palcos.



empresa associada



EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

CONSÓRCIO



ruy rezende arquitetura | rra  
www.ruyrezende.com.br

O auditório contará com ambientes de suporte localizados no Mezanino, tais como: sala VIP ou de conferencista, pequena copa e sanitário exclusivo, depósito, salas de projeção e sonorização, "foyer" para "coffee-breaks" e pequena recepção, os quais serão acabados com piso, parede e forro.

O Auditório terá duas entradas distintas, uma pelo Lobby e outra pelo Mezanino.



empresa associada

**Confidere**  
IMOBILIÁRIA E INCORPORADORA LTDA

CONSÓRCIO



EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

**ruy rezende arquitetura | rrc**  
www.ruyrezende.com.br

---

**4. MEMORIAL DESCRITIVO BÁSICO DE INFRAESTRUTURA PREDIAL****4.1. ELEVADORES****4.1.1 - O SISTEMA DE TRANSPORTE VERTICAL**

Serão instalados cinco (5) Elevadores Sociais com capacidade para 28 pessoas, 2.100 Kg e velocidade de 1,75m/s atendendo a NBR 5665. Três unidades do grupo atenderão o pavimento térreo, mezanino, garagem e cinco pavimentos tipo. As duas unidades restantes do grupo atenderão todos os andares citados, mais o andar da cobertura. Um destes dois elevadores será reversível para Serviço durante o período noturno, atendendo o tempo de porta de 5 segundos (NM-313) e abertura de porta com 1,20m. Este elevador possuirá portas duplas e opostas em todos os pavimentos. Foi considerada no cálculo a ocupação para 24 pessoas sendo deixado o espaço de 4 pessoas como conforto de cabine. Foi atendido o requisito de população de 1.400 pessoas mais 15% de visitantes.

**4.1.2 - RELAÇÃO DE SISTEMAS, ACABAMENTOS E REQUISITOS:****4.1.2.1- Elevadores Sociais/Serviço:**

Etiqueta Braille: Etiqueta com identificação "braille" alfanumérica, referente a cada parada;

Cabine: Painéis em chapa de aço inoxidável escovado com painel de comando, escamoteado, na lateral das cabines;

Painéis: Com acabamento em aço inoxidável escovado;

Teto / Subteto: Em chapa de acrílico translúcido com iluminação fluorescente;

Piso: Em placas de granito;

Porta de Cabine: Abertura Central;

Porta do Pavimento:

Tipo: Abertura Central;

Acabamento: Em chapa de aço inoxidável escovado com marco recuado;

Deteção de Excesso de Carga: Dispositivo de excesso de carga e despacho para carro lotado;

Acoplamento para Gerador: Controlador para acoplamento ao gerador de emergência;

Digitalizador de Voz: Sistema de voz digitalizada para anúncio de andar e sentido da cabine;



empresa associada

**Confidere**  
ENGENHARIA E ARQUITETURA LTDA.

CONSÓRCIO



EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

**ruy rezende arquitetura | rra**

www.ruyrezende.com.br

Espelho: Superior, a partir do guarda-corpo central, no painel de fundo;

Guarda-Corpo: Tubular, em aço inoxidável escovado, de seção redonda, fixado no painel de fundo e laterais;

Ventilador: Sistema de ventilação ambiente;

Central Telefônica: Sistema de comunicação interligando cabine, casa de máquinas e sala de supervisão predial;

Dispositivos de Alarme: serão instalados na sala de supervisão predial;

Casa de Máquinas: Localizada na parte superior da caixa de corrida, na Cobertura da edificação.

## 4.2. AR CONDICIONADO, VENTILAÇÃO E EXAUSTÃO MECÂNICA

O Empreendimento será entregue com todo o sistema instalado e em funcionamento. Será instalado ar condicionado central com sistema de água gelada (CAG) para atendimento das áreas a serem condicionadas (para verão).

O sistema de ar condicionado do empreendimento atenderá aos critérios de dimensionamento adotados para a cidade do Rio de Janeiro, de forma a manter um grau de conforto interno coerente com a função do prédio, ou seja, sede de empresa com escritórios em laje corrida. O projeto executivo atenderá aos seguintes parâmetros de conforto:

Condição externa: 35°C bulbo seco, 26.7º bulbo úmido.

Condições internas:

Escritórios: 24°C (verão); 20°C (inverno).

Umidade: 50 a 60% no verão; não controlada no inverno.

Taxa de iluminação (escritórios): 20 w/m<sup>2</sup>.

Taxa de equipamentos: 15 w/m<sup>2</sup>.

Carga térmica disponível: entre 20 a 25 m<sup>2</sup> por TR na área de escritórios.

Ar exterior: 27 m<sup>3</sup>/h, de acordo com a portaria 3523 (28/08/98) - Ministério da Saúde e ocupação de 7m<sup>2</sup> por pessoa de acordo com a NB 16401, de Quatro de Setembro de 2008.

Nível de ruído médio nos escritórios: NC 40.

Taxa de renovação de ar: Os Sanitários- 15 renovações por hora. Os escritórios - 15 renovações por hora. As Salas de máquinas - 25 renovações por hora.

A distribuição do ar deverá estar em conformidade com o projeto aprovado no GEM (por dutos no entre-forro), com baixa velocidade e temperatura de projeto.



empresa associada

**Confidere**  
INCORPORADORA E ENGENHARIA LTDA

EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

CONSÓRCIO



**ruy rezende arquitetura** | rrc  
www.ruyrezende.com.br



A distribuição de ar para as fachadas será através da periferia do pavimento, com temperatura de insuflamento diferenciada e distribuição através de difusores lineares nas grelhas no forro.

Em cada pavimento serão instalados condicionadores de ar tipo "fan-coil" sobre o piso das casas de máquina de ar condicionado, que possuirão isolamento acústico. Os "fan-coils" serão assentados sobre base de inércia com auxílio de aparelhos redutores de vibração. Os ventiladores deverão ter variadores de frequência.

O sistema de ar condicionado disporá de caixas de volume de ar variável (VAV) para atendimento das áreas periféricas junto aos caixilhos, os quais garantirão maior conforto, otimização de energia e flexibilidade na instalação.

O ar externo para os climatizadores da área interna será filtrado e tratado com filtros removíveis.

A central de água gelada será de aproximadamente 600 TR's e localizada na cobertura do edifício, com unidades resfriadoras e suas respectivas bombas de água gelada.

As escadas de emergência serão pressurizadas por meio de ventiladores centrífugos de dupla aspiração, com dois motores, sendo um atuando como "backup" atendendo às normas requeridas.

A área do CPD (59 m<sup>2</sup>) será climatizada com condicionadores de ar tipo "Fan-Coil" para operação em horário comercial, alimentado pelo Chiller. Nos finais de semana e fora do horário comercial, o CPD será atendido por condicionadores de ar independentes do tipo VRV, com capacidade de 15 TR's.

Os ambientes que não dispuserem de ventilação natural, como os sanitários, vestiários, copas, subsolos, compartimentos técnicos, entre outros, terão ventilação ou exaustão mecânica atendendo as normas pertinentes.

Todos os sistemas estarão em conformidade com as normas do GEM da prefeitura do Rio de Janeiro e do CBMERJ.

Os sistemas serão controlados e monitorados pelo sistema de automação predial.

### 4.3. INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS E PROTEÇÃO E COMBATE A INCÊNDIOS

#### 4.3.1. SISTEMA DE ÁGUA POTÁVEL

O sistema incluirá reservatório inferior separado por septos que permitam a limpeza individual com capacidade total de acordo com a demanda a ser projetada, mas não inferior ao determinado pela norma vigente e capacidade de fornecimento por parte da concessionária, prevendo autonomia para um mínimo de dois dias úteis de consumo predial. A reserva técnica de incêndio (RTI) será igualmente prevista.



empresa associada



CONSÓRCIO

ruy rezende arquitetura | rra

www.ruyrezende.com.br

EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

Vasos sanitários serão providos de caixa acoplada de volume reduzido (6 litros / descarga) e os mictórios e torneiras providos com temporizadores não eletrônico.

Apenas água fria será fornecida aos sanitários.

Será construída uma prumada adicional num ponto estratégico do pavimento tipo, ao longo da fachada, com tubos de 100mm para descarga e 75mm para ventilação, além de uma coluna de água potável, para eventuais sanitários de salas de gerências, a serem instalados pelos futuros usuários.

Torneiras de limpeza serão instaladas na área externa do Pavimento Térreo, e sob as bancadas das pias dos sanitários.

#### 4.3.2. SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIOS

O sistema de hidrantes e de sprinklers, para combate a incêndios, estará de acordo com as regras e normas do corpo de bombeiros do Rio de Janeiro, da NFPA, da classificação de riscos estabelecidos pelo IRB, circular Susep 006/92.

Hidrantes - A prumada vertical será alimentada por sistema pressurizado a partir do reservatório inferior. A reserva de água para os hidrantes estará de acordo com o projeto aprovado no corpo de bombeiros.

Sistema de Sprinklers - O edifício será totalmente servido por rede de sprinklers, obedecendo às normas locais, exceto em subestações, salas de telecomunicações, salas de elétrica, sanitários, casas de máquinas de elevadores e CPD, onde serão instalados detectores de fumaça.

As reservas do sistema de combate a incêndio estarão divididas para atender aos hidrantes e aos sprinklers.

Extintores serão providos de acordo com as regulamentações locais.

As bombas de incêndio estarão conectadas ao grupo moto gerador, garantindo assim o seu funcionamento; mesmo que seja interrompido o fornecimento de energia ao prédio.

Os sistemas de detecção e alarme de incêndio estarão interligados ao desligamento automático dos equipamentos de ar condicionado e ao fechamento dos "dumpers".

Serão previstos sistemas de combate a incêndios específicos através de gás FE-25, para atender áreas de:

- Servidor Datacom;
- CPD;
- Fitoteca;
- SEQUIP.



empresa associada

**Confidere**  
ENGENHARIA E INCORPORADORA LTDA

CONSÓRCIO



**ruy rezende arquitetura | rra**  
www.ruyrezende.com.br

EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

**4.3.3. CENTRAL DE ALARME DE INCÊNDIO**

Uma central de alarme de incêndio do prédio será projetada junto ao ambiente da central de supervisão predial para monitorar as seguintes funções principais:

- Detecção de fumaça nas áreas de escritório, hall dos elevadores, subestações, salas de telecomunicações, depósitos, casas de máquinas;
- Estações de alarmes manuais, Sistema de sonorização para orientação dos procedimentos de emergência e luz estroboscópica de alarme;
- Alarmes das chaves de fluxo do sistema de sprinklers;
- Comando das bombas de incêndio;
- Sistema de alarme de incêndio combinado com sistemas de controle dos elevadores, controle de acesso e pressurização das escadas.

**4.3.4. COLETA DE ÁGUAS PLUVIAIS DA COBERTURA, DOS DRENOS DO SISTEMA DE AR CONDICIONADO E DAS ÁGUAS CINZAS**

Conforme legislação municipal o sistema de águas pluviais do edifício prevê a captação da água e o retardo em um reservatório específico. O sistema de coleta e reuso das águas pluviais, cinzas e de condensação do ACV, será conforme diagrama abaixo.

As áreas externas e passagens de autos terão drenagem de superfície coletada através de canaletas e ralos, e em seguida, dirigidas à rede pública.

A drenagem das águas servidas das garagens será encaminhada para um poço separador de óleo localizado no pavimento térreo e deste lançado para a rede pública.



empresa associada

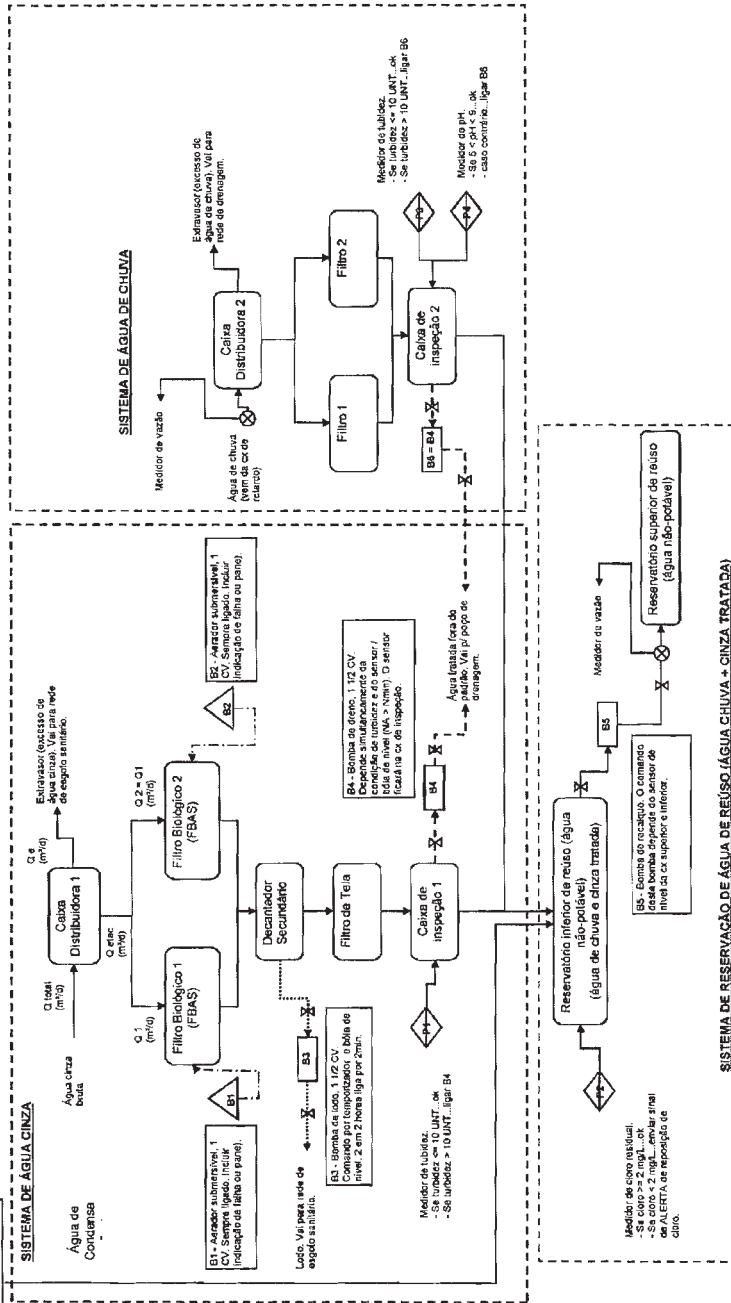
**Confidere**  
INTERMEDIÁRIA E INCORPORADORA LTDA

CONSÓRCIO



EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

**ruy rezende arquitetura | rra**  
www.ruyrezende.com.br



#### 4.3.5. ESGOTO SANITÁRIO

O esgoto dos lavatórios, chuveiros e vasos sanitários será lançado por gravidade para a rede pública.

#### 4.3.6. ÓLEO COMBUSTÍVEL

O sistema de geração de energia de emergência terá tanque de óleo diesel de 200 litros acoplado ao equipamento, localizado na sala do grupo moto-gerador.

### 4.4. ELÉTRICA

#### 4.4.1. SUPRIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA

Entrada de energia em Média Tensão a partir de 2 (dois) circuitos 13.8 kV da Light RJ, com medição única.

#### 4.4.2. CABINE DE ENTRADA, MEDIÇÃO E SUBESTAÇÃO

Na cabine de entrada serão instalados cubículos com isolamento a ar e equipamentos isolados, conforme padrão da Light, sendo previsto

- Conjunto de entrada e transferência automática das entradas.
- Medição geral de consumo com espaço para medidor de retaguarda.
- Previsão de espaço na sala para eventual medidor de qualidade de energia.
- Disjuntor geral de proteção.
- Alimentação para subestação transformadora na cobertura.

Após a cabine de entrada será executado a rede de alimentação em Média Tensão destinada à alimentação da Subestação localizada na Cobertura.

Na subestação serão instalados 2 (dois) transformadores a seco (invólucro IP-00, com ventiladores auxiliares), montado em celas de alvenaria, com potência nominal de 750 KVA cada, interligados à barra geral do QGBT, sistema normal (rede Light).



empresa associada



EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

ruy rezende arquitetura | rra  
www.ruyrezende.com.br

**4.4.3. DISTRIBUIÇÃO DE BAIXA TENSÃO / CABEAMENTO ESTRUTURADO**

A distribuição em baixa tensão será feita através de barramentos blindados (busway).

Haverá duas prumadas de barramentos blindados para iluminação e tomadas dos escritórios atendendo as duas Salas Elétricas dos andares. Está previsto uma rede de alimentação dedicada a área do CPD com tensão 380/220V. Haverá também alimentações por intermédio de cabos para as cargas dos equipamentos da Central de água gelada e Elevadores.

Para as áreas de escritórios, será previsto um quadro (QLT) com capacidade instalada de 60 watts por m<sup>2</sup>, sendo 15W/m<sup>2</sup> para iluminação e 45W/m<sup>2</sup> para tomadas. Este quadro alimentará o quadro de tomadas (QT), o qual terá a respectiva energia alterada para 220V ou 127V por intermédio de um transformador de 50 KVA.

As áreas de escritório possuirão iluminação através de luminárias embutidas no forro modulado, de dimensões 1,25 m x 62,5 cm, conforme projeto de forro. As luminárias serão dotadas de duas lâmpadas do tipo T5, fluorescentes, com reatores eletrônicos. O nível de iluminância médio será no mínimo de 500 lux ao nível do plano de trabalho nos escritórios, atendendo à norma vigente. O pavimento será dividido em circuitos, permitindo desta forma a ligação e o desligamento remoto em 4 setores do andar, através de sistema de automação localizado na sala de supervisão predial. As salas de diretoria, gerências e de reunião possuirão comando individual de iluminação por interruptores no local.

A iluminação de emergência e rotas de fuga será garantida através de luminárias alimentadas por sistema de baterias e/ou pela rede de emergência do gerador.

Em relação a todos os sistemas com os respectivos equipamentos citados abaixo consideramos que os custos dos mesmos estejam provisionados na Planilha do "Enxoval" emitida no documento CEDAE/FGV/CEF de 18/12/2008:

Os pontos de energia das estações de trabalho.

No-breaks para manter as estações de trabalho operantes no caso de uma eventual falha no fornecimento de energia elétrica.

Caixas de distribuição de energia (que estará conjugada com os sistemas de distribuição de dados e voz) estarão fixadas nas placas do piso elevado. Sua disposição atenderá ao leiaute executivo, permitindo maior flexibilidade para futuras alterações no leiaute. O projeto contemplará ainda a indicação de dois locais principais para o consumo de energia (máquinas xerox, pool de impressão, scanner, entre outros).

Eletroduto flexível (seal tube) que liga o leito do cabeamento estruturado à caixa de distribuição de energia com aproximadamente 4m.

Caixa de distribuição com 3 (três) tomadas de elétrica, sendo 1 (uma) de 220V e 2 (duas) de 127V (padrão pino chato com aterramento).



empresa associada



IMOBILIÁRIA E INCORPORADORA LTDA

EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

CONSÓRCIO



ruy rezende arquitetura | rra

www.ruyrezende.com.br

#### 4.4.4. SISTEMA DE ATERRAMENTO:

O edifício será provido com um condutor independente especialmente para o aterramento de cargas elétricas, de voz e de dados. O sistema de aterramento será do tipo TN-S.

Uma barra equipotencial interligará os dois sistemas, ligando-se também as tubulações de água, estrutura do edifício, etc.

O sistema de aterramento predial será do tipo gaiola de Faraday. Terminais aéreos serão instalados na cobertura e o fechamento por meio de cordoalha de cobre nu.

#### 4.4.5. SISTEMA DE GERAÇÃO DE ENERGIA DE EMERGÊNCIA

Será instalado um grupo moto-gerador de 225 KVA na Casa de Máquinas localizada na cobertura, próxima a Subestação para atender às cargas de emergência do edifício. Esse gerador atenderá as cargas essenciais, em conformidade com as exigências municipais e do corpo de bombeiros, tais como: bombas de incêndio, descida dos elevadores, iluminação de emergência, sistema de automação predial relativo aos dispositivos de emergência, não contemplando a demanda para o CPD.

A iluminação de rota de fuga e das escadas enclausuradas possuirá baterias recarregáveis, além de ser conectada ao gerador de emergência.

A configuração básica do gerador é: motor à diesel com reservatório de combustível acoplado de 200 litros e quadro de transferência automático.

#### 4.4.6. SISTEMA DE ENERGIA ININTERRUPTA

Para os serviços e áreas de CPD, está sendo considerada a instalação de equipamentos de energia ininterrupta por sistema no-break, composto por um Módulo de 80 KVA, com chave de by-pass estático distribuído e baterias para 15 minutos tipo VLA, vida útil 3 anos.

O CPD poderá, a critério do cliente, ser atendido pelo gerador do prédio, bastando para isso o aumento de potência do mesmo.

#### 4.5. AUTOMAÇÃO E SUPERVISÃO PREDIAL, SISTEMAS DE SEGURANÇA, DETECÇÃO E ALARME DE INCÊNDIO

Formado por um conjunto de sub-sistemas com funções específicas, integrados por meio de hardware e software com a finalidade de garantir maior economia nos processos de manutenção das instalações, através da agilização dos diagnósticos e controle das áreas supervisionadas.

##### 4.5.1. SUPERVISÃO PREDIAL



empresa associada

**Confidere**  
ENGENHARIA E INCORPORADORA LTDA.

CONSÓRCIO



ruy rezende arquitetura | rra

www.ruyrezende.com.br

EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

Os principais equipamentos dos sistemas mecânicos e elétricos serão monitorados pelo Sistema de Supervisão Predial, cuja central de operações estará localizada em local específico, junto à administração do edifício.

Está previsto um total de 812 pontos para os principais equipamentos e sistemas que serão monitorados pelo Sistema de Supervisão Predial, que seguem:

- Painéis gerais de baixa tensão da subestação;
- Grupo gerador de emergência;
- Painéis de iluminação das garagens e áreas comuns;
- Painéis de iluminação dos escritórios;
- Central de água gelada com Chillers e bombas de água gelada;
- Climatizadores principais, "Fan-coils" de ar externo, válvulas de água gelada, exaustão dos sanitários;
- Pressurização das escadas;
- Bombas de incêndio;
- Bombas de recalque de águas pluviais;
- Bombas e reservatórios de água potável.

#### 4.5.2. SISTEMAS DE SEGURANÇA

A central de segurança incluirá o controle de acesso com estações de cadastramento e catracas no lobby de entrada, além de vigilância por circuito fechado de TV.

##### 4.5.2.1. CFTV

A central de controle de acesso e de CFTV será instalada na central de segurança, possuindo sistema digital/analogico para gravação e monitoração dos sistemas.

O CFTV será composto por equipamentos do tipo analógico para captação, transmissão, visualização, gravação e arquivamento das imagens.

A localização das câmeras de CFTV privilegiará a monitoração dos seguintes ambientes:

- SEQUIP - Sala de Telecom (1 câmera fixa);
- CPD (2 câmeras fixas);
- Sala de supervisão predial (1 câmera fixa);
- Auditório (2 câmeras fixas);



empresa associada



EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

CONSÓRCIO



ruy rezende arquitetura | rra  
www.ruyrezende.com.br



- Nas áreas perimetrais – calçadas e pilotis:
  - Térreo Externo (4 câmeras fixas);
  - Calçadas (4 câmeras móveis);
- Lobby principal (2 câmeras fixas);
- Garagem
  - Hall (1 câmera fixa);
  - Rampas (2 câmeras fixas);
- Halls de elevadores (2 câmeras fixas por pavimento tipo e Mezanino);
- Cobertura (2 câmeras fixas).

#### 4.5.2.2. Controle de acesso

O edifício será entregue com a infra-estrutura de tubulação seca para possibilitar a instalação dos sistemas de fornecimento do usuário nos locais abaixo descritos:

- Catracas no Lobby principal, após a recepção;
- Catracas nos acessos de serviço;
- Acesso ao SEQUIP - Sala de Telecom;
- Acesso ao CPD;
- Acesso à Sala de supervisão predial, CAG e Subestação;
- Balcão de recepção no Pavimento Térreo;
- Cancelas de entrada e saída de veículos localizadas no pavimento térreo.



empresa associada



EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

CONSÓRCIO



ruy rezende arquitetura | RZA  
www.ruyrezende.com.br

## 5. MEMORIAL DESCRITIVO BÁSICO DE TELECOMUNICAÇÕES E TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO

### 5.1. TELEMÁTICA

#### 5.1.1. Infra-estrutura

No caso da telefonia serão instalados eletrodutos secos, os quais serão utilizados pelo usuário para passagem de todos os cabos que forem necessários para atendimento do Edifício.

O edifício será entregue ao usuário interligado às redes de telefonia disponíveis na área do edifício por intermédio de eletrodutos e caixas de passagem. A definição, contratação e interligação dos cabos ao Edifício será de responsabilidade do usuário, pois o mesmo determinará as empresas que estarão atendendo às suas necessidades.

Está prevista a disponibilização de infra-estrutura para atender a redundância necessária em relação às concessionárias de telefonia/dados, seja de cabeamento, como de caixa de passagem.

O edifício terá uma sala de telefonia central - DG, por onde terá acesso todas as facilidades externas (meios físicos) para comunicação de voz, dados e imagem, alimentada por uma ou mais prestadoras de serviços, tendo capacidade para atender aproximadamente 1.400 funcionários.

A distribuição vertical será feita através de shafts específicos em duas prumadas passando pelas salas de telefonia dos andares. A distribuição horizontal nas áreas de escritório será feita sob o piso elevado

Em relação a todos os sistemas com os respectivos equipamentos citados abaixo consideramos que os custos dos mesmos estejam provisionados na Planilha do "Enxoval" emitida no documento CEDAE/FGV/CEF de 18/12/2008.

- Aparelhos telefônicos digitais e analógicos (70%);
- Switch core para rede de dados instalada na sala central de equipamentos (SEQUIP);
- Switches distribuidores modulares instalados nas salas satélites (SATEL);
- Patch panels para distribuição de voz conforme a distribuição por pavimento;
- Leitos, grades e racks metálicos de apoio para cabos óticos e metálicos e equipamentos de distribuição de telemática;
- Leitos dedicados para a circuitação de energia a partir do shaft elétrico dos pavimentos e dos quadros de distribuição específicos (iluminação, tomadas e emergência);
- Leitos dedicados para a distribuição de dados e voz a partir das salas satélites;



empresa associada



EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

CONSÓRCIO



ruy rezende arquitetura | rra

www.ruyrezende.com.br

- Cabeamento ótico e estruturado, categoria 6;
- Fonte de corrente contínua, no-break e banco de baterias para suportar eventuais faltas de energia (suporte mínimo de 4 horas);
- DG de interligação com as concessionárias de acordo com projeto específico de telefonia.

Serão projetadas, além da sala central de equipamentos de telecomunicações (SEQUIP), as salas satélites nos pavimentos (SATEL), atendendo à restrição técnica de se limitar em até 100ml a extensão das redes de lógica a partir dos switchs distribuidores.

As caixas distribuidoras (energia, dados e voz), estarão localizadas nas placas do piso elevado, sendo uma caixa para cada estação de trabalho, de tal forma que permitam, em toda a dimensão da laje corporativa, mudanças de layout sem que haja a necessidade de se interferir na instalação do cabeamento estruturado implantado.

Cada caixa de distribuição possuirá 3 (três) pontos de telefonia (padrão RJ45) – ramal telefônico (voz), computador em rede (dados) e impressora ou reserva.

Fornecimento de todos os patch cords de ligação entre as caixas de distribuição e os equipamentos de telemática.

A conexão entre switchs será feita através de cabos óticos, 8 fibras, monomodo (SM), grau de proteção CMR.

Instalação do sistema de identificação nos cabos (energia, dados e voz) utilizando etiquetas adesivas alfa-numéricas nas duas extremidades.

Fornecimento de 900 microcomputadores, Intell Celeron, com 1GB de memória, HD de 80 GB, leitor e gravador de CD, monitor de LCD de 15 polegadas e respectivos softwares e sistemas operacionais.

## 5.1.2. CPD

Projetado no mezanino, com fechamentos em alvenaria armada e lajes projetadas para suportar sobrecargas de 1000 kg/m<sup>2</sup> para os equipamentos específicos e conforme condições técnicas a seguir:

Rede de alimentação dedicada com tensão de 380/220V. Está sendo considerada a instalação de equipamentos de energia ininterrupta (No-break). O Sistema de No-break será composto por um Módulo de 80 KVA, com chave de by-pass estático distribuído e baterias para 15 minutos tipo VLA, vida útil 3 anos.

Climatizada com condicionadores de ar tipo "Fan-Coil" para operação em horário comercial, alimentado pelo Chiller. Nos finais de semana e fora do horário comercial, o CPD será atendido por condicionadores de ar independentes do tipo VRV, com capacidade de 15 TR's. Também será previsto sistema de combate a incêndio específico através de gás FE-25.



CONSÓRCIO



**ruy rezende arquitetura | rra**

www.ruyrezende.com.br

EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO

**6. PROJETO BÁSICO – PB**



empresa associada

**Confidere**  
IMOBILIÁRIA E INCORPORAÇÃO LTDA

CONSÓRCIO



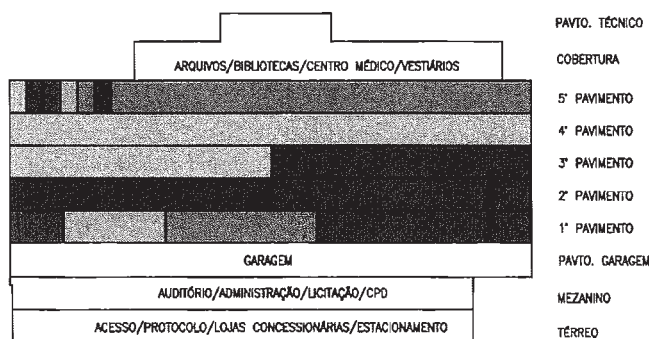
**EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO**

**ruy rezende arquitetura | rra**  
[www.ruyrezende.com.br](http://www.ruyrezende.com.br)

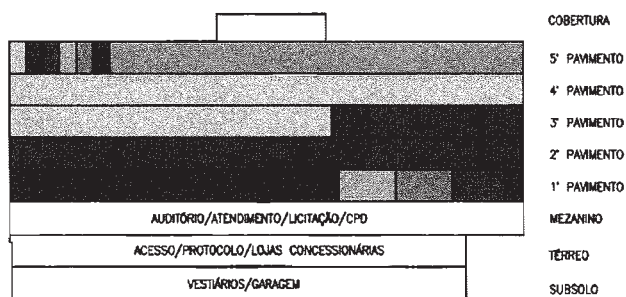
## 7. PLANO DE OCUPAÇÃO – PO

A distribuição das diretorias nos pavimentos atendeu ao que foi proposto no Memorial Descritivo Básico desenvolvido pela Fundação Getúlio Vargas, no entanto para evitar que o 1º pavimento ficasse com uma ocupação excessiva, a diretoria de engenharia foi realocada para o 2º pavimento e a diretoria de projetos estratégicos ocupou no 1º pavimento uma área maior do que a indicada no memorial, garantindo assim uma melhor distribuição dos postos de trabalho, conforme demonstrado no esquema.

### 7.1. ESQUEMA VERTICAL PROPOSTO



### 7.2. Esquema Vertical FGV



LEGENDA	
	GP - PRESIDÊNCIA
	DF - ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA
	DE - PROJETOS ESTRATÉGICOS
	DI - INTERIOR
	DO - GRANDES OPERAÇÕES
	DM - METROPOLITANA
	DT - ENGENHARIA



empresa associada



CONFÓRCIO  
 EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO



ruy rezende arquitetura | rra  
 www.ruyrezende.com.br

**8. PROJETO LEGAL – PL**



empresa associada

**Confidere**  
ENGENHARIA E INCORPORADORA LTDA

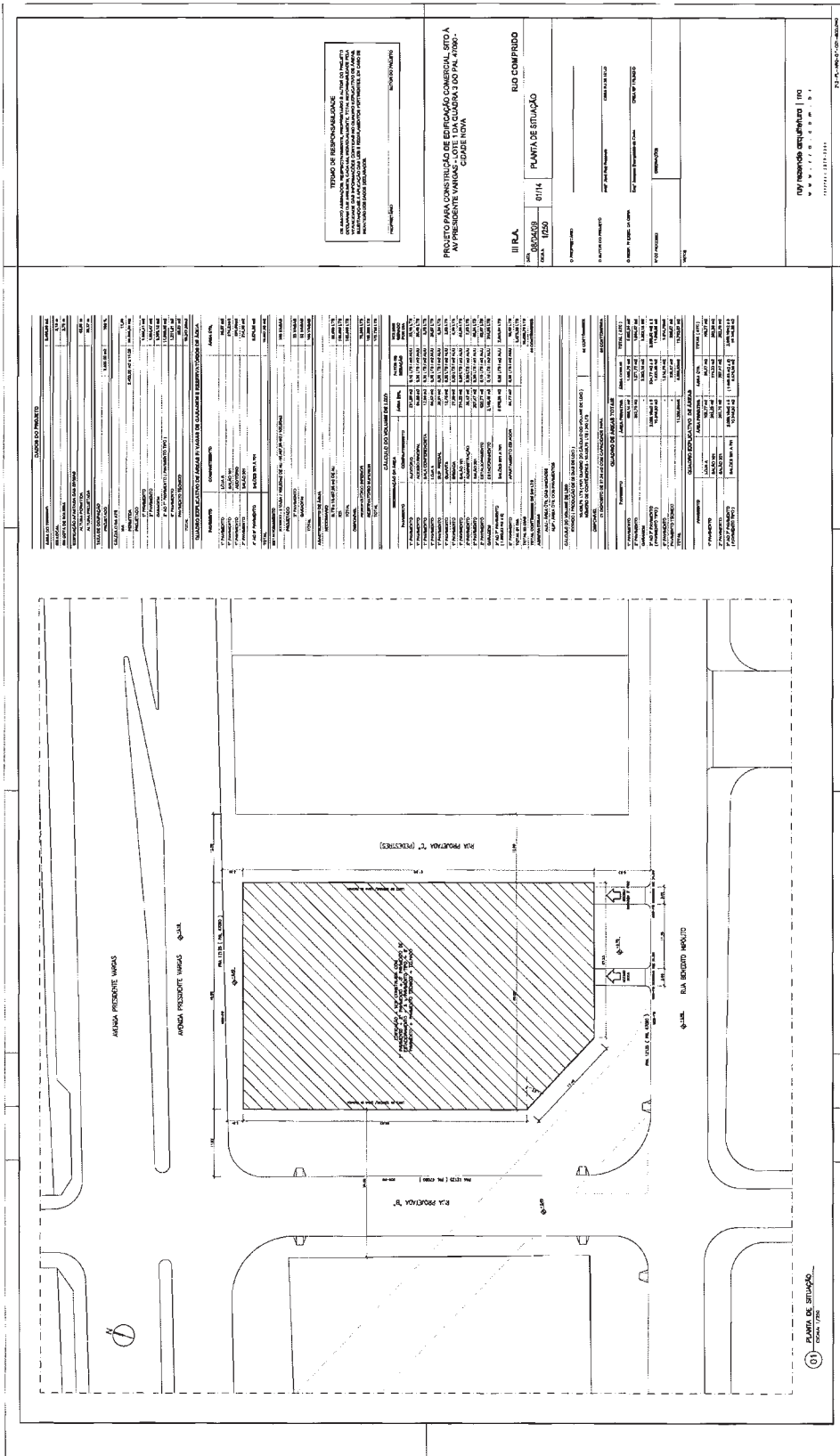
CONSÓRCIO



**ruy rezende arquitetura | rra**

[www.ruyrezende.com.br](http://www.ruyrezende.com.br)

**EDIFÍCIO CORPORATIVO CEDAE - RIO DE JANEIRO**



(1) PLANTA DE SITUAÇÃO  
Escala: 1:500

**TERMO DE RESPONSABILIDADE**  
 O ASSINANTE ASSUME A RESPONSABILIDADE TÉCNICA E JURÍDICA POR ESTE PROJETO, GARANTINDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES E A CONFORMIDADE COM AS NORMATIVAS VIGENTES. O PROJETO NÃO SE RESPONSABILIZA POR DANOS MATERIAIS OU MORAIS, RESULTANTES DE USO INDEBIDO DO PROJETO OU DE FALHAS DE EXECUÇÃO OU DE OBRAS DE TERCEIROS.

**PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÃO COMERCIAL, SITO A AV. PRESIDENTE VARGAS - LOTE 1 DA QUADRA 1 DO PAI. ANEXO - CATEGORIA**

**III RUA**  
 Nº: 1000  
 CEP: 20000-000

**RIO COMPRIDO**  
 Nº: 1000  
 CEP: 20000-000

**PLANTA DE SITUAÇÃO**

PROJETO: 1000/2000  
 DATA: 10/10/2000

PROJETADE: [Nome do Profissional]  
 CREA: [Número do Profissional]

PROJETO: [Nome do Projeto]  
 CREA: [Número do Projeto]

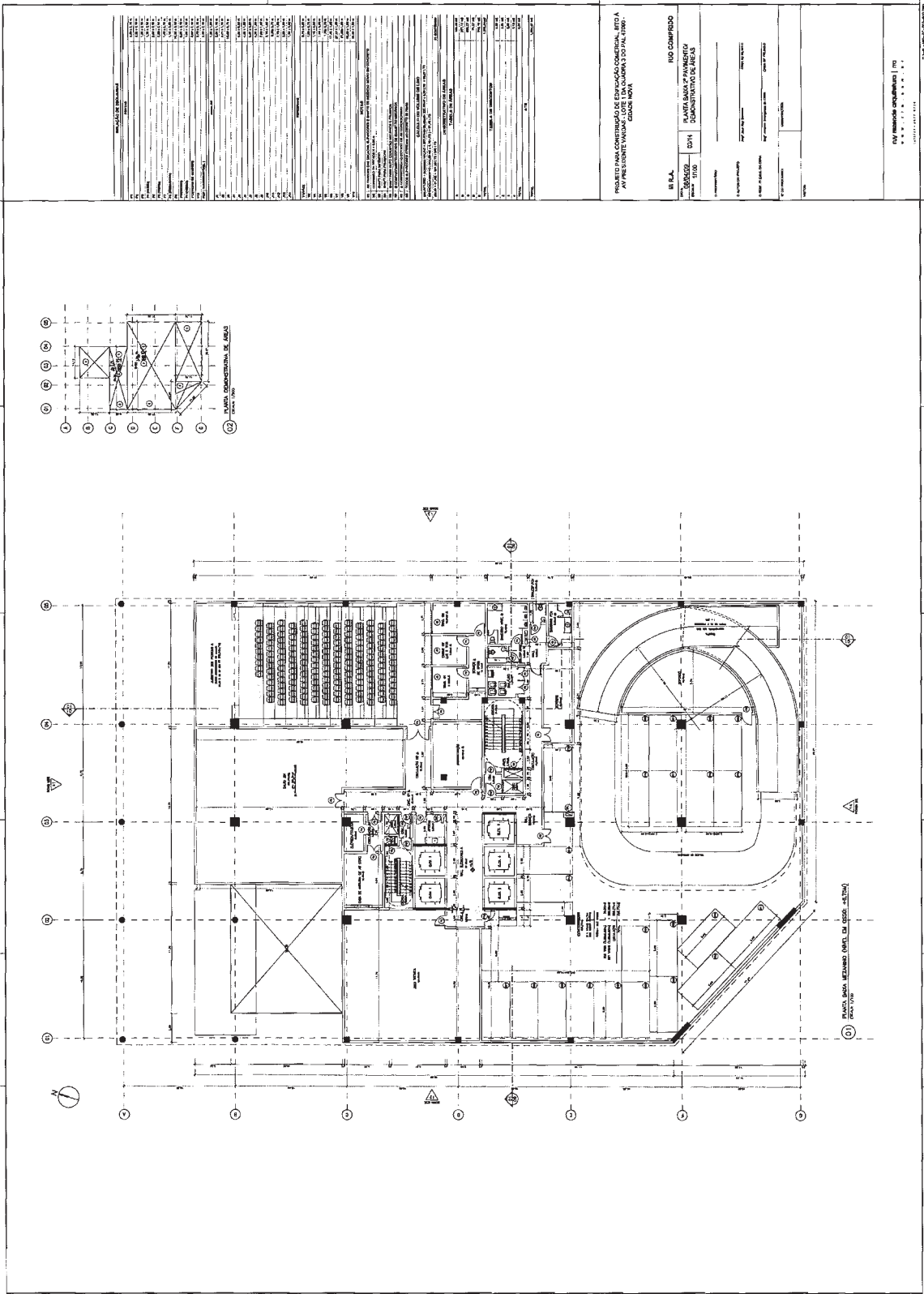
PROJETO: [Nome do Projeto]  
 CREA: [Número do Projeto]

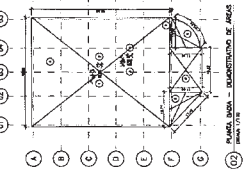
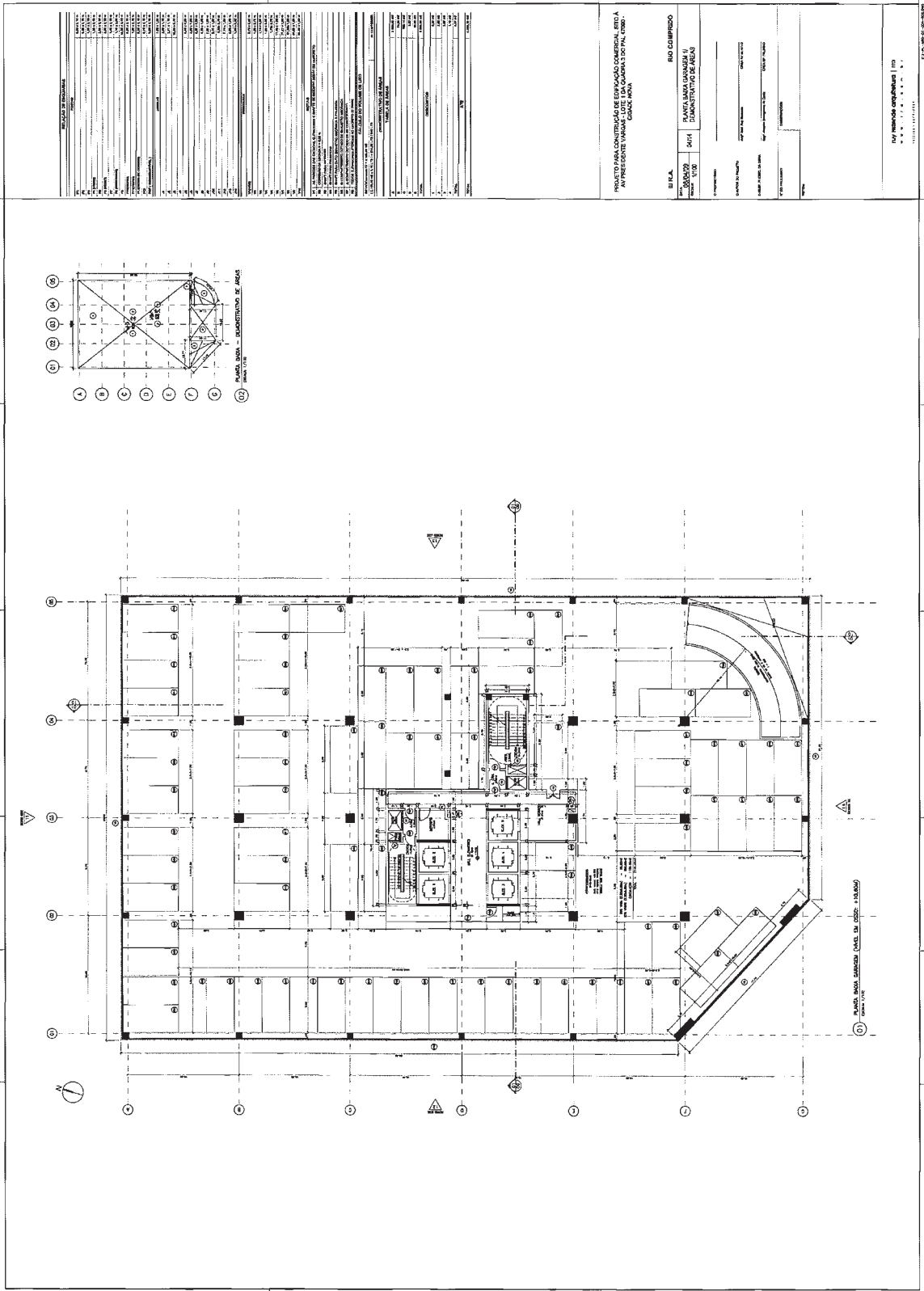
PROJETO: [Nome do Projeto]  
 CREA: [Número do Projeto]

PROJETO: [Nome do Projeto]  
 CREA: [Número do Projeto]





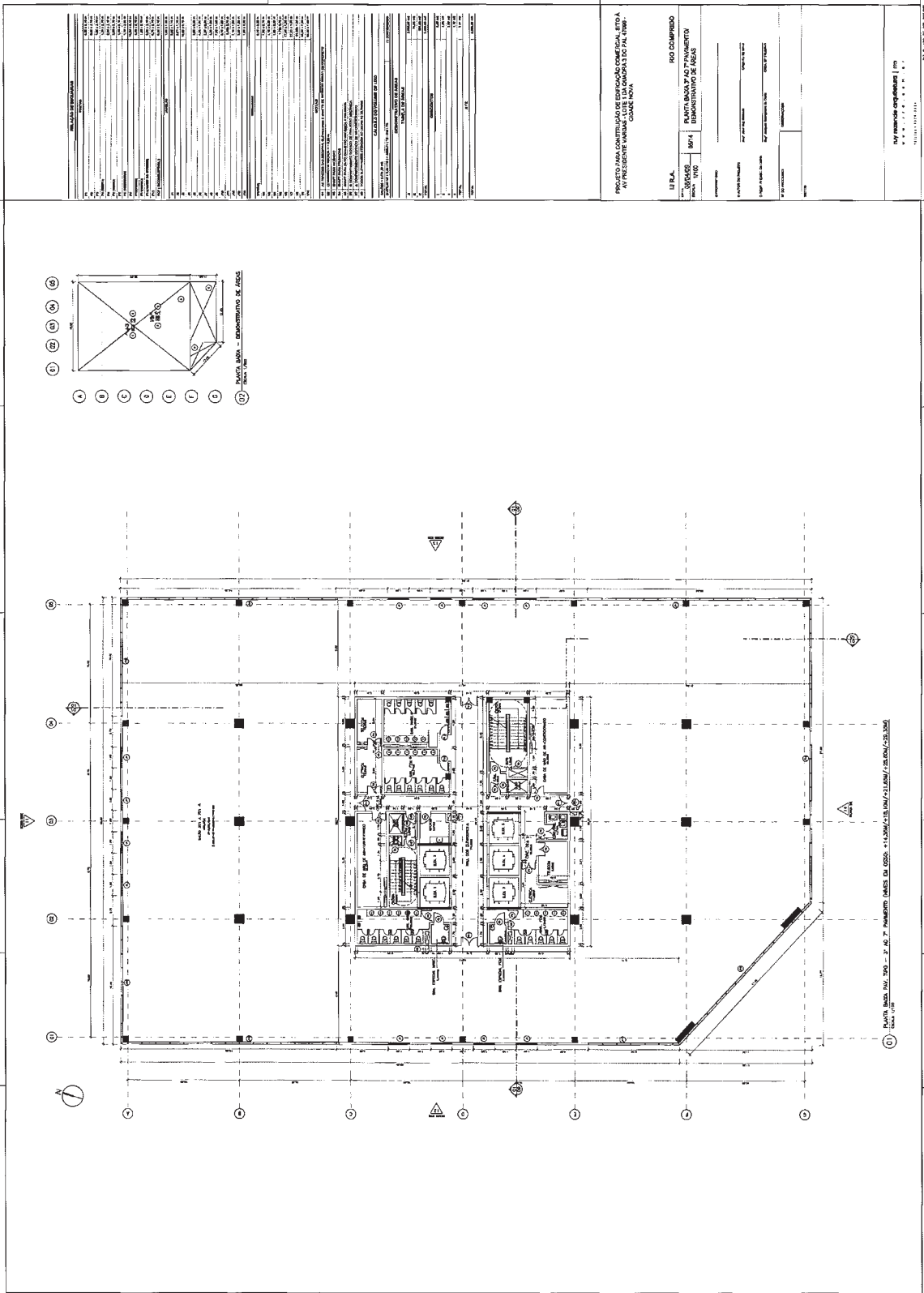




QUANTIDADE	DESCRIÇÃO	UNIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	ALUMINIO	M²	100,00	100,00
2	CONCRETO	M³	150,00	300,00
3	FERRO	KG	20,00	400,00
4	BRANCO	M²	120,00	120,00
5	VERDE	M²	100,00	100,00
6	VERMELHO	M²	100,00	100,00
7	AMARELO	M²	100,00	100,00
8	ROSA	M²	100,00	100,00
9	PRETO	M²	100,00	100,00
10	AZUL	M²	100,00	100,00
11	VERDE	M²	100,00	100,00
12	VERMELHO	M²	100,00	100,00
13	AMARELO	M²	100,00	100,00
14	ROSA	M²	100,00	100,00
15	PRETO	M²	100,00	100,00
16	AZUL	M²	100,00	100,00
17	VERDE	M²	100,00	100,00
18	VERMELHO	M²	100,00	100,00
19	AMARELO	M²	100,00	100,00
20	ROSA	M²	100,00	100,00
21	PRETO	M²	100,00	100,00
22	AZUL	M²	100,00	100,00
23	VERDE	M²	100,00	100,00
24	VERMELHO	M²	100,00	100,00
25	AMARELO	M²	100,00	100,00
26	ROSA	M²	100,00	100,00
27	PRETO	M²	100,00	100,00
28	AZUL	M²	100,00	100,00
29	VERDE	M²	100,00	100,00
30	VERMELHO	M²	100,00	100,00
31	AMARELO	M²	100,00	100,00
32	ROSA	M²	100,00	100,00
33	PRETO	M²	100,00	100,00
34	AZUL	M²	100,00	100,00
35	VERDE	M²	100,00	100,00
36	VERMELHO	M²	100,00	100,00
37	AMARELO	M²	100,00	100,00
38	ROSA	M²	100,00	100,00
39	PRETO	M²	100,00	100,00
40	AZUL	M²	100,00	100,00
41	VERDE	M²	100,00	100,00
42	VERMELHO	M²	100,00	100,00
43	AMARELO	M²	100,00	100,00
44	ROSA	M²	100,00	100,00
45	PRETO	M²	100,00	100,00
46	AZUL	M²	100,00	100,00
47	VERDE	M²	100,00	100,00
48	VERMELHO	M²	100,00	100,00
49	AMARELO	M²	100,00	100,00
50	ROSA	M²	100,00	100,00
51	PRETO	M²	100,00	100,00
52	AZUL	M²	100,00	100,00
53	VERDE	M²	100,00	100,00
54	VERMELHO	M²	100,00	100,00
55	AMARELO	M²	100,00	100,00
56	ROSA	M²	100,00	100,00
57	PRETO	M²	100,00	100,00
58	AZUL	M²	100,00	100,00
59	VERDE	M²	100,00	100,00
60	VERMELHO	M²	100,00	100,00
61	AMARELO	M²	100,00	100,00
62	ROSA	M²	100,00	100,00
63	PRETO	M²	100,00	100,00
64	AZUL	M²	100,00	100,00
65	VERDE	M²	100,00	100,00
66	VERMELHO	M²	100,00	100,00
67	AMARELO	M²	100,00	100,00
68	ROSA	M²	100,00	100,00
69	PRETO	M²	100,00	100,00
70	AZUL	M²	100,00	100,00
71	VERDE	M²	100,00	100,00
72	VERMELHO	M²	100,00	100,00
73	AMARELO	M²	100,00	100,00
74	ROSA	M²	100,00	100,00
75	PRETO	M²	100,00	100,00
76	AZUL	M²	100,00	100,00
77	VERDE	M²	100,00	100,00
78	VERMELHO	M²	100,00	100,00
79	AMARELO	M²	100,00	100,00
80	ROSA	M²	100,00	100,00
81	PRETO	M²	100,00	100,00
82	AZUL	M²	100,00	100,00
83	VERDE	M²	100,00	100,00
84	VERMELHO	M²	100,00	100,00
85	AMARELO	M²	100,00	100,00
86	ROSA	M²	100,00	100,00
87	PRETO	M²	100,00	100,00
88	AZUL	M²	100,00	100,00
89	VERDE	M²	100,00	100,00
90	VERMELHO	M²	100,00	100,00
91	AMARELO	M²	100,00	100,00
92	ROSA	M²	100,00	100,00
93	PRETO	M²	100,00	100,00
94	AZUL	M²	100,00	100,00
95	VERDE	M²	100,00	100,00
96	VERMELHO	M²	100,00	100,00
97	AMARELO	M²	100,00	100,00
98	ROSA	M²	100,00	100,00
99	PRETO	M²	100,00	100,00
100	AZUL	M²	100,00	100,00

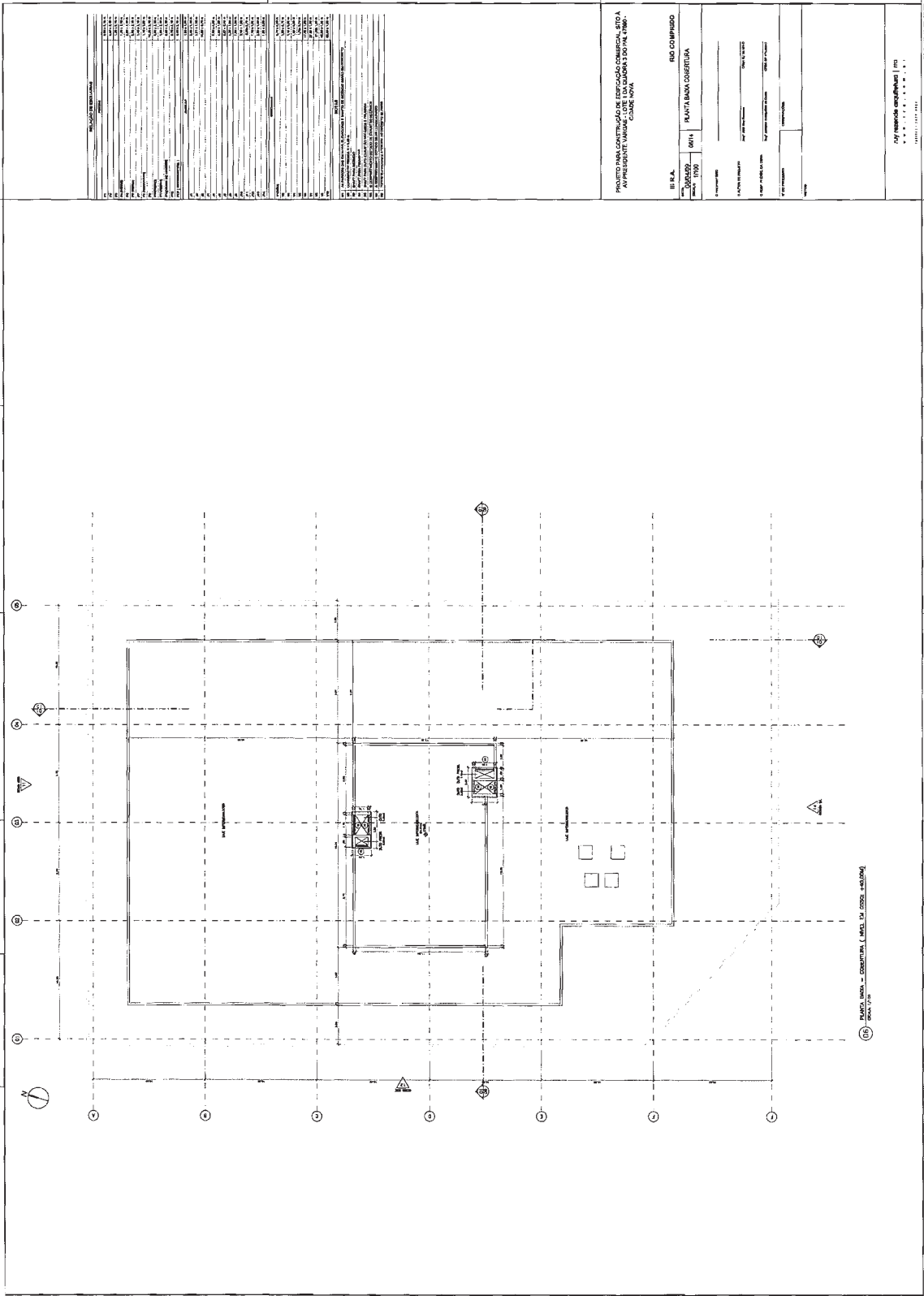
PROJETO PARA CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONSULTORIA, ENG. A. APRESENTAR UM PROJETO DE ARQUITETURA PARA O CASO DE UM...

BRUNO...  
 RUA...  
 CEP...  
 FONE...  
 FAX...  
 E-MAIL...









NO.	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	TOTAL
1	...	...	...	...	...
2	...	...	...	...	...
3	...	...	...	...	...
4	...	...	...	...	...
5	...	...	...	...	...
6	...	...	...	...	...
7	...	...	...	...	...
8	...	...	...	...	...
9	...	...	...	...	...
10	...	...	...	...	...
11	...	...	...	...	...
12	...	...	...	...	...
13	...	...	...	...	...
14	...	...	...	...	...
15	...	...	...	...	...
16	...	...	...	...	...
17	...	...	...	...	...
18	...	...	...	...	...
19	...	...	...	...	...
20	...	...	...	...	...
21	...	...	...	...	...
22	...	...	...	...	...
23	...	...	...	...	...
24	...	...	...	...	...
25	...	...	...	...	...
26	...	...	...	...	...
27	...	...	...	...	...
28	...	...	...	...	...
29	...	...	...	...	...
30	...	...	...	...	...
31	...	...	...	...	...
32	...	...	...	...	...
33	...	...	...	...	...
34	...	...	...	...	...
35	...	...	...	...	...
36	...	...	...	...	...
37	...	...	...	...	...
38	...	...	...	...	...
39	...	...	...	...	...
40	...	...	...	...	...
41	...	...	...	...	...
42	...	...	...	...	...
43	...	...	...	...	...
44	...	...	...	...	...
45	...	...	...	...	...
46	...	...	...	...	...
47	...	...	...	...	...
48	...	...	...	...	...
49	...	...	...	...	...
50	...	...	...	...	...
51	...	...	...	...	...
52	...	...	...	...	...
53	...	...	...	...	...
54	...	...	...	...	...
55	...	...	...	...	...
56	...	...	...	...	...
57	...	...	...	...	...
58	...	...	...	...	...
59	...	...	...	...	...
60	...	...	...	...	...
61	...	...	...	...	...
62	...	...	...	...	...
63	...	...	...	...	...
64	...	...	...	...	...
65	...	...	...	...	...
66	...	...	...	...	...
67	...	...	...	...	...
68	...	...	...	...	...
69	...	...	...	...	...
70	...	...	...	...	...
71	...	...	...	...	...
72	...	...	...	...	...
73	...	...	...	...	...
74	...	...	...	...	...
75	...	...	...	...	...
76	...	...	...	...	...
77	...	...	...	...	...
78	...	...	...	...	...
79	...	...	...	...	...
80	...	...	...	...	...
81	...	...	...	...	...
82	...	...	...	...	...
83	...	...	...	...	...
84	...	...	...	...	...
85	...	...	...	...	...
86	...	...	...	...	...
87	...	...	...	...	...
88	...	...	...	...	...
89	...	...	...	...	...
90	...	...	...	...	...
91	...	...	...	...	...
92	...	...	...	...	...
93	...	...	...	...	...
94	...	...	...	...	...
95	...	...	...	...	...
96	...	...	...	...	...
97	...	...	...	...	...
98	...	...	...	...	...
99	...	...	...	...	...
100	...	...	...	...	...

PROYECTO PARA RECONSTRUCCIÓN DE LA ESCUELA N.º 1000  
 AV. PRESIDENTE MARIANO LOPE DE LA CAJON 3 BOYALIA, IBERO  
 CALLE 1000

IBERCA  
 CARRERAS 1100

BOG COMPROMISO  
 PLAN Y BAMA COBERTURA

1. NOMBRE DEL PROYECTO: ...

2. UBICACIÓN DEL PROYECTO: ...

3. FECHA DE ELABORACIÓN: ...

4. ESCALA: ...

5. AUTORES: ...

6. CLIENTE: ...

7. OBSERVACIONES: ...

8. REVISIÓN: ...

9. APROBACIÓN: ...

10. FIRMAS: ...

(11) PLANO UNO - COBERTURA (MKS. EN COORD. AERODOM)















(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO IX**

---

VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **Estudo de Viabilidade Econômico e Financeiro do Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA CEDAE**

O presente estudo foi realizado com base nos seguintes documentos do Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA CEDAE:

- Regulamento do Fundo;
- Contrato Particular de Construção Civil sob o Regime de Empreitada Total;
- Cronograma Físico e Financeiro constante no Contrato de Construção; e
- Contrato de Locação por Encomenda de bem Imóvel e Outras Avenças.

O Fundo emitirá 68.518 cotas no valor total de R\$ 68,518 milhões em série única. O valor advindo da emissão será utilizado para a construção de um empreendimento totalmente equipado e pronto para uso que será locado à Companhia Estadual de Águas e Esgotos do Rio de Janeiro - CEDAE, além do pagamento/restituição dos custos de constituição do Fundo.

### **I - PREMISSAS**

Foram adotadas as seguintes premissas:

- Visto que o empreendimento será construído, foi considerado o valor contratual como o valor de mercado do empreendimento R\$ 59.933.463,18 no fim do mês 14, sendo que o Fundo pagará tais valores à construtora, conforme o cronograma físico e financeiro integrante do contrato de construção.
  - Do valor global do contrato, R\$ 48.439.883,18 correspondem ao imóvel; e
  - Do valor global do contrato, R\$ 11.493.580,00 correspondem ao item "pertences".
- Este estudo de viabilidade econômico e financeiro foi realizado considerando o período de 132 meses a partir do início das atividades do Fundo, data em que ocorrerá a integralização das cotas.
  - Tal período compreende o período de construção do empreendimento (estimado em 14 meses) e o período de locação, de 118 meses.
  - Não foram considerados os últimos 2 meses do período de aluguel (contratualmente este período é de 120 meses - 10 anos) e o período pós locação.
- Para o período de construção do empreendimento, em que o Fundo terá como receita mensal a Receita Mínima, definida no contrato de locação, admitiu-se a taxa de inadimplência nula.
- Para o período de locação, que se inicia após a entrega do empreendimento finalizado e pronto para uso e encerra-se após 10 anos dessa data, nas estimativas de receita do Fundo admitiu-se a taxa de inadimplência nula.
- Durante o período de locação admitiu-se a taxa de vacância nula, visto que o empreendimento estará locado à CEDAE.



- A conclusão do empreendimento está estimada em 14 meses contado do início das atividades do Fundo. Foi considerado que a entrega do empreendimento finalizado, totalmente equipado e pronto para uso, não sofrerá atraso.
- Os valores relativos às receitas, aluguéis, custos, taxas, serviços e pagamentos de parcelas da obra são apresentados na data base  $t=0$  e assumidos em moeda constante a partir de então.
- Para o cálculo da depreciação do imóvel foi adotado como base o valor R\$48.439.883,18.
- Não foi considerado o efeito da reavaliação do valor do imóvel.
- Foi considerado que a taxa de depreciação do empreendimento é de 4% ao ano (25 anos).
- Para o cálculo da depreciação do item "pertences" foi adotado como base o valor R\$ 11.493.580,00 e taxa de depreciação de 20% ao ano.
- Os saldos médios excedentes do caixa do Fundo foram remunerados mensalmente pela taxa de 0,70% até o mês 29, 0,68% entre os meses 30 e 95, 0,66% entre os meses 96 a 102 e 0,64% a partir do mês 103 até o 132.
- Os rendimentos do saldo médio excedente foram tributados à alíquota de 20%.
- Não foi considerada a compensação tributária do imposto de renda retido pelo Fundo decorrente de seus rendimentos financeiros com o imposto de renda retido na fonte quando da distribuição de rendimento aos cotistas.
- Foram considerados os gastos com reinvestimento ou manutenção extraordinária no imóvel a partir do 6º ano da entrega do empreendimento. Foi utilizado o fundo de reserva para realizar tais gastos, não impactando na distribuição de rendimento aos cotistas.
- Nos termos do contrato de locação, a CEDAE tem a opção de compra do empreendimento no último mês do período de locação (originalmente  $t=134$ ). Para efeito deste estudo, a opção de compra foi considerada no mês 132.

## **II – ASPECTOS GERAIS**

### **2.1 Eventos**

O estudo de viabilidade foi realizado com base no horizonte de 132 meses (11 anos), resumido no quadro abaixo:

Tempo em meses	Período	Evento
0	$t = 0$	Início das atividades do Fundo. Data de integralização das cotas.
14	$t = 0$ a $t = 14$	Período de construção do empreendimento. Recebimento da "Receita Mínima".
118	$t = 14$ a $t = 132$	Período de locação do empreendimento. Recebimento do aluguel.

## 2.2 Despesas de constituição

O quadro abaixo apresenta as despesas de constituição do Fundo, seguido da descrição resumida de cada item:

Despesa	Valor
Construção do empreendimento	R\$ 59.933.463,18
Comissão da Distribuidora	R\$ 1.870.000,00
Consultoria especializada	R\$ 710.000,00
Laudo de avaliação terreno	R\$ 4.000,00
ITBI	R\$ 90.000,00
Taxa de registro CVM	R\$ 82.870,00
Taxa de registro BM&FBOVESPA	R\$ 7.700,00
Taxa serviços BM&FBOVESPA	R\$ 30.000,00
Publicações legais	R\$ 40.000,00
Impressão de prospectos	R\$ 20.000,00
Outros	R\$ 30.000,00

### *Construção do empreendimento:*

O momento e o pagamento das parcelas relativas ao contrato de construção foram adotados conforme o cronograma físico e financeiro constata no contrato de construção.

### *Comissão da Distribuidora:*

Foi adotado o momento  $t=0$  para pagamento do valor correspondente à comissão da distribuidora.

### *Consultoria especializada:*

O montante e o momento do pagamento das parcelas relativas ao consultor especializado foram adotados com base nos respectivos contratos e com o cronograma físico e financeiro do empreendimento.

### *Laudo de avaliação terreno:*

Foi adotado o momento  $t=0$  para pagamento do valor correspondente à empresa que elaborou o laudo de avaliação do terreno.

### *ITBI – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis:*

Foi adotado o montante de R\$ 90.000,00, correspondente a 2% do valor de alienação do terreno (R\$ 4.500.000,00). O pagamento do imposto ocorrerá em  $t=0$ .

### *Taxa de registro CVM:*

A taxa para registro da oferta pública das cotas do Fundo junto à Comissão de Valores Mobiliários é de R\$ 82.870,00. Foi adotado o pagamento em  $t=0$ .

*Taxa de registro BM&FBOVESPA:*

A taxa para registro do Fundo junto à bolsa de valores é de R\$ 7.700,00, conforme a "Política de preços para emissores" divulgada pela bolsa. Foi adotado o pagamento da taxa em  $t=0$ .

*Taxa serviços BM&FBOVESPA:*

Previu-se o valor de R\$ 30.000,00 pelos serviços de liquidação, controle e entrega das cotas aos cotistas no ambiente da bolsa. Foi adotado o pagamento do serviço em  $t=0$ .

*Publicações legais:*

Previu-se o valor de R\$ 40.000,00 para a publicação do anúncio de início de distribuição e do anúncio de encerramento de distribuição pública. O valor também abrange a publicação de avisos, em caso de eventos imprevistos.

*Impressão de prospectos:*

Previu-se o valor de R\$ 20.000,00 para impressão de 200 prospectos em papel e gráfica de boa qualidade. Foi adotado o pagamento dos serviços de impressão em  $t=0$ .

*Outros:*

Esse item, cujo pagamento foi adotado em  $t=0$ , corresponde a despesas cartoriais, locomoção de pessoas e etc.

### 2.3 Despesas do Fundo

Após o início das atividades do Fundo, este está sujeito ao pagamento das despesas abaixo. Tais despesas são base para o cálculo do resultado operacional líquido do Fundo e impactam diretamente no valor do rendimento a ser distribuído aos cotistas.

- *Taxa de fiscalização da CVM:* taxa trimestral paga nos meses de janeiro, abril, julho e outubro. Pela tabela atual e com base na projeção do patrimônio líquido do Fundo, corresponde a R\$ 3.840,00.
- *Anuidade BM&FBOVESPA:* taxa anual paga no mês de fevereiro. Pela tabela vigente da bolsa corresponde a R\$ 7.700,00.
- *Custo SELIC:* taxa mensal de R\$ 100,00 paga mensalmente.
- *Cartório:* despesa estimada de R\$ 200,00 ao ano, correspondente ao registro da ata da assembleia geral ordinária de cotistas, paga no mês de maio.
- *Correspondências:* custo estimado para o envio de 3 correspondências anuais, pagas nos meses de março, abril e maio, com custo de R\$ 3.000,00 por envio.
- *Auditor Independente:* despesa de R\$ 36.000,00 devida ao auditor independente, paga anualmente no mês de março.

- *Taxa de administração:* calculada com base na projeção da receita operacional líquida do Fundo, a taxa mensal foi estimada em (i) R\$ 65.000,00 até o mês 13 e (ii) R\$ 50.000,00 após este período.
- *Taxa de custódia e controladoria:* calculada com base no patrimônio líquido do Fundo, a taxa mensal foi estimada em R\$ 12.200,00.
- *Depreciação:* esta despesa não representa uma saída efetiva dos recursos do Fundo visto que é uma apropriação contábil. Serve de base para o cálculo do resultado operacional do Fundo.
  - O valor da depreciação mensal do imóvel corresponde a R\$ 161.466,28 (R\$48.439.883,18 / [25 x 12]).
  - O valor da depreciação mensal do "pertences" corresponde a R\$ 191.559,67 (R\$11.493.580,00 / [5 x 12]).

#### 2.4 Fundo de reserva

A partir da conclusão das obras do empreendimento e recebimento, pelo Fundo, da receita mensal a título de aluguel (mês 14), foi considerada a retenção de 5% do resultado operacional líquido antes da distribuição de rendimento aos cotistas. Este valor corresponde à constituição do fundo de reserva. Dessa forma, o caixa do Fundo será acrescido mensalmente pelo respectivo valor até ordem contrária da administradora. Considerou-se que haverá a retenção de 5% até o prazo final desse estudo.

#### 2.5 Receitas

A receita do Fundo é advinda do único contrato de aluguel. As receitas financeiras são fontes adicionais ao Fundo, correspondes ao rendimentos auferidos pelo excedente de caixa, conforme remuneração e tributação indicados nas premissas.

O contrato de aluguel é dividido em dois períodos:

##### *Durante as obras:*

- A partir da data de vigência do contrato de locação (t=0) até a conclusão das obras e entrega do empreendimento (t=14), a CEDAE pagará ao Fundo mensalmente a Receita Mínima. A Receita Mínima corresponde ao valor necessário para que o Fundo obtenha, mensalmente, o resultado operacional líquido de 1% sobre o valor total da emissão (R\$ 68.518.000,00), ou seja, R\$ 685.180,00.

##### *Após as obras:*

- A partir da data de entrega do empreendimento, mês 14, a CEDAE pagará ao Fundo mensalmente o valor de R\$ 867.000,00. Tal valor é corrigido anualmente pelo IGP-M, porém adotou-se a premissa de que o valor será constante ao longo do período analisado.

## 2.6 Valor residual

O valor residual foi considerado como entrada de caixa na final do período.

- Adotou-se um valor residual do empreendimento para cada cenário.
- Adotou-se o valor residual projetado do caixa do Fundo no final do mês 132.

## **III – CENÁRIOS E RESULTADOS**

### 3.1 Cenários

Após a definição de todas as premissas, modelamos a análise econômico e financeiro os quais resultaram nas rentabilidades possíveis aos investidores.

As análises e resultados apresentados indicam a taxa interna de retorno esperada para os cotistas do Fundo, nos 3 cenários abaixo elaborados:

- *Cenário Pessimista*

- Opção de compra: a CEDAE não exerce a opção de compra e o imóvel foi alienado no mês 132.

- Valor residual: o imóvel foi vendido pelo valor contábil. Assim, ao término do mês 132, o valor do imóvel será R\$ 29.386.862,46 (R\$ 48.439.883,18 – R\$ 19.053.020,70). O valor residual do caixa foi de R\$ 93.407,77.

- Reinvestimento/manutenção extraordinária: foram previstos gastos de R\$900.000,00/ano, a partir do 6º ano, todo mês de agosto, com a utilização do fundo de reserva.

- Previsto a utilização de R\$ 1.500.000,00 no mês 5 para suportar o reajuste do valor do contrato de construção.

- *Cenário Base*

- Opção de compra: a CEDAE não exerce a opção de compra e o imóvel é alienado no mês 132.

- Valor residual: o imóvel foi vendido pelo valor contábil (R\$ 29.386.862,46). O valor residual do caixa foi de R\$ 2.809.655,96.

- Reinvestimento/manutenção extraordinária: foram previstos gastos de R\$400.000,00/ano, a partir do 6º ano, todo mês de agosto, com a utilização do fundo de reserva.

- Previsto a utilização de R\$ 1.200.000,00 no mês 7 para suportar o reajuste do valor do contrato de construção.

- *Cenário Otimista*

- Opção de compra: a CEDAE exerce a opção de compra.

- Valor residual: o imóvel foi vendido conforme regra estabelecida no contrato de locação pelo valor de R\$ 52.939.883,18 (imóvel + terreno). O valor residual do caixa foi de R\$ 3.791.672,19.

- Reinvestimento/manutenção extraordinária: foram previstos gastos de R\$200.000,00/ano, a partir do 6º ano, todo mês de agosto, com a utilização do fundo de reserva.

- Previsto a utilização de R\$ 1.200.000,00 no mês 7 para suportar o reajuste do valor do contrato de construção.

### 3.2 Resultados

Cenário	Taxa de retorno sobre o IGP-M	Retorno do capital ( <i>payback</i> simples)	Retorno do capital ( <i>payback</i> descontado)
Pessimista	12,48% ao ano	7,5 anos	9,5 anos
Base	12,86% ao ano	7,5 anos	9,5 anos
Otimista	15,12% ao ano	7,5 anos	9,5 anos

Para o cálculo do *payback* descontado, os fluxos de caixa anuais foram descontados a taxa de 6% ao ano.

São Paulo/SP, 29 de julho de 2009.

Gerência Nacional de Fundos Especiais  
Caixa Econômica Federal

Anexos – planilhas de cálculo

	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11
<b>CENÁRIO PESSIMISTA</b>											
Receita Mínima	8.922.897,01	760.998,67									
August		9.637.000,00									
Outros											
Recebimento Co. Financeiras	2.518.382,99	15.453,65									
<b>Recursos Totais</b>	<b>R\$ 9.141.070,00</b>	<b>R\$ 10.311.382,32</b>	<b>R\$ 10.455.480,57</b>	<b>R\$ 10.493.737,38</b>	<b>R\$ 10.532.055,99</b>	<b>R\$ 10.569.984,93</b>	<b>R\$ 10.601.130,45</b>	<b>R\$ 10.634.340,33</b>	<b>R\$ 10.662.994,76</b>	<b>R\$ 10.687.741,09</b>	<b>R\$ 10.704.519,98</b>
Taxa Fiscalização CRM - trimestral	(15.360,00)	(15.360,00)	(15.360,00)	(15.360,00)	(15.360,00)	(15.360,00)	(15.360,00)	(15.360,00)	(15.360,00)	(15.360,00)	(15.360,00)
Anuidade BN&F/BOVESPA	(7.700,00)	(7.700,00)	(7.700,00)	(7.700,00)	(7.700,00)	(7.700,00)	(7.700,00)	(7.700,00)	(7.700,00)	(7.700,00)	(7.700,00)
Custo SELIC	(1.450,00)	(1.200,00)	(1.200,00)	(1.200,00)	(1.200,00)	(1.200,00)	(1.200,00)	(1.200,00)	(1.200,00)	(1.200,00)	(1.200,00)
Cartão	(200,00)	(200,00)	(200,00)	(200,00)	(200,00)	(200,00)	(200,00)	(200,00)	(200,00)	(200,00)	(200,00)
Envio correspondências	(9.000,00)	(9.000,00)	(9.000,00)	(9.000,00)	(9.000,00)	(9.000,00)	(9.000,00)	(9.000,00)	(9.000,00)	(9.000,00)	(9.000,00)
Auditoria	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)
Taxa de Administração (CAIMA)	(715.000,00)	(660.000,00)	(540.000,00)	(540.000,00)	(540.000,00)	(540.000,00)	(540.000,00)	(540.000,00)	(540.000,00)	(540.000,00)	(540.000,00)
Taxa de Custódia Qualificada (BB)	(134.200,00)	(146.400,00)	(146.400,00)	(146.400,00)	(146.400,00)	(146.400,00)	(146.400,00)	(146.400,00)	(146.400,00)	(146.400,00)	(146.400,00)
Depreciação imóvel		(1.776.129,05)	(1.937.595,33)	(1.937.595,33)	(1.937.595,33)	(1.937.595,33)	(1.937.595,33)	(1.937.595,33)	(1.937.595,33)	(1.937.595,33)	(1.937.595,33)
Depreciação móveis/pertencentes		(2.107.156,33)	(2.298.716,00)	(2.298.716,00)	(2.298.716,00)	(2.298.716,00)	(2.298.716,00)	(2.298.716,00)	(2.298.716,00)	(2.298.716,00)	(2.298.716,00)
Reembolso de honorários											
<b>Despesas Totais</b>	<b>R\$ (916.910,00)</b>	<b>R\$ (4.679.145,38)</b>	<b>R\$ (4.892.171,33)</b>	<b>R\$ (4.892.171,33)</b>	<b>R\$ (4.892.171,33)</b>	<b>R\$ (4.892.171,33)</b>	<b>R\$ (4.892.171,33)</b>	<b>R\$ (4.892.171,33)</b>	<b>R\$ (4.892.171,33)</b>	<b>R\$ (4.892.171,33)</b>	<b>R\$ (4.892.171,33)</b>
Resultado Operacional	8.222.160,00	5.632.216,94	5.463.309,25	5.501.588,56	5.538.854,66	5.577.713,60	5.616.939,12	5.656.563,03	5.696.573,76	5.736.974,09	5.777.764,04
Devolução de Depreciação		3.883.286,38	4.236.311,33	4.236.311,33	4.236.311,33	4.236.311,33	4.236.311,33	4.236.311,33	4.236.311,33	4.236.311,33	4.236.311,33
Resultado antes da Reserva	8.222.160,00	9.515.503,32	9.699.620,57	9.737.897,88	9.775.165,99	9.814.024,93	9.852.627,45	9.891.254,70	9.930.262,43	9.969.662,42	10.009.452,37
Provisão de Reserva (5%)		(415.775,16)	(484.981,03)	(484.981,03)	(484.981,03)	(484.981,03)	(484.981,03)	(484.981,03)	(484.981,03)	(484.981,03)	(484.981,03)
<b>Resultado após a Reserva</b>	<b>8.222.160,00</b>	<b>9.073.986,21</b>	<b>9.214.639,54</b>	<b>9.252.916,85</b>	<b>9.290.184,96</b>	<b>9.329.043,90</b>	<b>9.368.646,42</b>	<b>9.408.273,67</b>	<b>9.448.021,40</b>	<b>9.487.681,39</b>	<b>9.527.271,34</b>
Rendimento Bruto por cota	R\$ 120.000,00	R\$ 132.432,22	R\$ 134.484,93	R\$ 136.017,12	R\$ 137.549,31	R\$ 139.081,50	R\$ 140.613,69	R\$ 142.145,88	R\$ 143.678,07	R\$ 145.210,26	R\$ 146.742,45
Rentabilidade base R\$1.000,00	12,0000%	13,2432%	13,4485%	13,5016%	13,5547%	13,6071%	13,6594%	13,7117%	13,7641%	13,8164%	13,8687%

ANO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Remuneração	8.222.160,00	9.073.986,21	9.214.639,54	9.252.916,85	9.290.184,96	9.329.043,90	9.368.646,42	9.408.273,67	9.448.021,40	9.487.681,39	9.527.271,34
Valor Residual	(60.295.840,00)	9.073.986,21	9.214.639,54	9.252.916,85	9.290.184,96	9.329.043,90	9.368.646,42	9.408.273,67	9.448.021,40	9.487.681,39	9.527.271,34
<b>TOTAL ANO</b>											
<b>TIR</b>											<b>12,48%</b>



	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11
<b>CENÁRIO BASE</b>											
Receita Mínima	8.568.221,39	786.616,38	10.404.000,00	10.404.000,00	10.404.000,00	10.404.000,00	10.404.000,00	10.404.000,00	10.404.000,00	10.404.000,00	10.404.000,00
Aluguel	-	9.637.000,00	10.404.000,00	10.404.000,00	10.404.000,00	10.404.000,00	10.404.000,00	10.404.000,00	10.404.000,00	10.404.000,00	10.404.000,00
Outros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rendimento Op. Financeiras	2.551.748,61	33.119,33	75.416,64	110.110,30	151.122,33	188.668,70	223.035,11	228.503,38	220.692,25	221.178,41	224.952,30
<b>Receitas Totais</b>	<b>R\$ 9.141.070,00</b>	<b>R\$ 10.333.934,71</b>	<b>R\$ 10.479.416,64</b>	<b>R\$ 10.517.110,30</b>	<b>R\$ 10.555.122,33</b>	<b>R\$ 10.592.668,70</b>	<b>R\$ 10.627.035,11</b>	<b>R\$ 10.630.568,38</b>	<b>R\$ 10.624.692,25</b>	<b>R\$ 10.625.178,41</b>	<b>R\$ 10.628.962,30</b>
Taxa fiscalização CIVIL - trimestral	(15.360,00)	(15.360,00)	(15.360,00)	(15.360,00)	(15.360,00)	(15.360,00)	(15.360,00)	(15.360,00)	(15.360,00)	(15.360,00)	(15.360,00)
Anuidade BR/FEVRESFA	(7.700,00)	(7.700,00)	(7.700,00)	(7.700,00)	(7.700,00)	(7.700,00)	(7.700,00)	(7.700,00)	(7.700,00)	(7.700,00)	(7.700,00)
Custo SELIC	(1.450,00)	(1.200,00)	(1.200,00)	(1.200,00)	(1.200,00)	(1.200,00)	(1.200,00)	(1.200,00)	(1.200,00)	(1.200,00)	(1.200,00)
Cartório	(200,00)	(200,00)	(200,00)	(200,00)	(200,00)	(200,00)	(200,00)	(200,00)	(200,00)	(200,00)	(200,00)
Emo correspondências	(9.000,00)	(9.000,00)	(9.000,00)	(9.000,00)	(9.000,00)	(9.000,00)	(9.000,00)	(9.000,00)	(9.000,00)	(9.000,00)	(9.000,00)
Auditoria	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)
Taxa de Administração: (CAXA)	(715.000,00)	(680.000,00)	(540.000,00)	(540.000,00)	(540.000,00)	(540.000,00)	(540.000,00)	(540.000,00)	(540.000,00)	(540.000,00)	(540.000,00)
Taxa de Custódia Qualificada (BB)	(134.200,00)	(148.400,00)	(148.400,00)	(148.400,00)	(148.400,00)	(148.400,00)	(148.400,00)	(148.400,00)	(148.400,00)	(148.400,00)	(148.400,00)
Depreciação imóvel	-	(1.776.129,05)	(1.937.595,33)	(1.937.595,33)	(1.937.595,33)	(1.937.595,33)	(1.937.595,33)	(1.937.595,33)	(1.937.595,33)	(1.937.595,33)	(1.937.595,33)
Depreciação móveis/pertencimentos	-	(2.107.156,33)	(2.286.716,00)	(2.286.716,00)	(2.286.716,00)	(2.286.716,00)	(2.286.716,00)	(2.286.716,00)	(2.286.716,00)	(2.286.716,00)	(2.286.716,00)
Reinvestimento/manutenção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Despesas Totais</b>	<b>R\$ (918.810,00)</b>	<b>R\$ (4.679.145,38)</b>	<b>R\$ (4.982.171,33)</b>	<b>R\$ (4.982.171,33)</b>	<b>R\$ (4.982.171,33)</b>	<b>R\$ (4.982.171,33)</b>	<b>R\$ (4.982.171,33)</b>	<b>R\$ (4.982.171,33)</b>	<b>R\$ (4.982.171,33)</b>	<b>R\$ (4.982.171,33)</b>	<b>R\$ (4.982.171,33)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>8.222.260,00</b>	<b>5.654.789,33</b>	<b>5.487.245,32</b>	<b>5.524.938,97</b>	<b>5.562.951,00</b>	<b>5.600.497,37</b>	<b>5.637.863,78</b>	<b>5.674.867,07</b>	<b>5.711.870,92</b>	<b>5.748.874,11</b>	<b>5.785.877,30</b>
Devolução de Depreciação	-	3.883.266,38	4.236.311,33	4.236.311,33	4.236.311,33	4.236.311,33	4.236.311,33	4.236.311,33	4.236.311,33	4.236.311,33	4.236.311,33
Resultado antes da Reserva	8.222.260,00	9.538.055,71	9.723.556,64	9.761.250,30	9.799.262,33	9.836.808,70	9.874.554,45	9.912.300,74	9.950.047,07	9.987.792,78	10.025.539,03
Provisão de Reserva (5%)	-	(442.644,74)	(486.177,83)	(489.062,51)	(489.953,12)	(491.840,43)	(493.732,42)	(495.624,41)	(497.516,40)	(499.408,39)	(501.300,38)
<b>Resultado após a Reserva</b>	<b>8.222.260,00</b>	<b>9.095.429,98</b>	<b>9.237.378,81</b>	<b>9.273.187,78</b>	<b>9.309.299,21</b>	<b>9.344.968,26</b>	<b>9.377.616,35</b>	<b>9.399.915,56</b>	<b>9.375.390,65</b>	<b>9.375.852,49</b>	<b>9.379.447,19</b>
<b>Rendimento Bruto por cota</b>	<b>R\$ 120.000,00</b>	<b>R\$ 152.748,11</b>	<b>R\$ 134.816,68</b>	<b>R\$ 135.339,44</b>	<b>R\$ 135.866,68</b>	<b>R\$ 136.387,11</b>	<b>R\$ 136.911,77</b>	<b>R\$ 136.917,17</b>	<b>R\$ 136.831,11</b>	<b>R\$ 136.837,88</b>	<b>R\$ 136.890,33</b>
<b>Rentabilidade base R\$1.000,00</b>	<b>12,0000%</b>	<b>13,2745%</b>	<b>13,4817%</b>	<b>13,5339%</b>	<b>13,5866%</b>	<b>13,6387%</b>	<b>13,6912%</b>	<b>13,6912%</b>	<b>13,6831%</b>	<b>13,6838%</b>	<b>13,6890%</b>

CENÁRIO BASE		TOTAL ANO	
Ano	Integralização	Remuneração	Valor Residual
1	(68.518.000,00)	8.222.160,00	(60.295.840,00)
2		9.095.429,98	9.095.429,98
3		9.237.378,81	9.237.378,81
4		9.273.187,78	9.273.187,78
5		9.309.299,21	9.309.299,21
6		9.344.968,26	9.344.968,26
7		9.377.616,35	9.377.616,35
8		9.360.915,96	9.360.915,96
9		9.375.390,65	9.375.390,65
10		9.375.852,49	9.375.852,49
11		9.379.447,19	41.575.965,61
<b>TIR</b>		<b>12,86%</b>	



	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11
<b>CENÁRIO OTIMISTA</b>											
Receita Miñara	6.566.621,39	768.616,38	10.404.000,00	10.404.000,00	10.404.000,00	10.404.000,00	10.404.000,00	10.404.000,00	10.404.000,00	10.404.000,00	10.404.000,00
Outros	-	9.637.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rendimento Co. Financeiras	2.551.748,61	39.119,33	76.416,64	116.110,30	151.122,33	189.688,70	224.395,11	244.105,88	252.975,97	267.984,25	286.600,73
<b>Recursos Totais</b>	<b>R\$ 9.118.370,00</b>	<b>R\$ 10.333.934,71</b>	<b>R\$ 10.479.416,64</b>	<b>R\$ 10.517.110,30</b>	<b>R\$ 10.555.122,33</b>	<b>R\$ 10.593.688,70</b>	<b>R\$ 10.632.395,11</b>	<b>R\$ 10.648.105,68</b>	<b>R\$ 10.655.975,97</b>	<b>R\$ 10.671.584,25</b>	<b>R\$ 10.690.600,73</b>
Taxa fiscalização CIVM - trimestral	(15.360,00)	(15.360,00)	(15.360,00)	(15.360,00)	(15.360,00)	(15.360,00)	(15.360,00)	(15.360,00)	(15.360,00)	(15.360,00)	(15.360,00)
Anticipo BN&FBOVESPA	(7.700,00)	(7.700,00)	(7.700,00)	(7.700,00)	(7.700,00)	(7.700,00)	(7.700,00)	(7.700,00)	(7.700,00)	(7.700,00)	(7.700,00)
Custo SELIC	(1.450,00)	(1.200,00)	(1.200,00)	(1.200,00)	(1.200,00)	(1.200,00)	(1.200,00)	(1.200,00)	(1.200,00)	(1.200,00)	(1.200,00)
Cartório	(200,00)	(200,00)	(200,00)	(200,00)	(200,00)	(200,00)	(200,00)	(200,00)	(200,00)	(200,00)	(200,00)
Empr. correspondências	(9.000,00)	(9.000,00)	(9.000,00)	(9.000,00)	(9.000,00)	(9.000,00)	(9.000,00)	(9.000,00)	(9.000,00)	(9.000,00)	(9.000,00)
Auditoria	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)	(36.000,00)
Taxa de Administração (CAIXA)	(715.000,00)	(680.000,00)	(540.000,00)	(540.000,00)	(540.000,00)	(540.000,00)	(540.000,00)	(540.000,00)	(540.000,00)	(540.000,00)	(540.000,00)
Taxa de Custódia Qualificada IBB	(134.200,00)	(149.400,00)	(149.400,00)	(149.400,00)	(149.400,00)	(149.400,00)	(149.400,00)	(149.400,00)	(149.400,00)	(149.400,00)	(149.400,00)
Depreciação imóvel	-	(1.775.129,05)	(1.937.595,33)	(1.937.595,33)	(1.937.595,33)	(1.937.595,33)	(1.937.595,33)	(1.937.595,33)	(1.937.595,33)	(1.937.595,33)	(1.937.595,33)
Depreciação móveis/pendentes	-	(2.107.156,33)	(2.298.716,00)	(2.298.716,00)	(2.298.716,00)	(2.298.716,00)	(2.298.716,00)	(2.298.716,00)	(2.298.716,00)	(2.298.716,00)	(2.298.716,00)
Rebates/impostos/mantença	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Despesas Totais</b>	<b>R\$ (918.910,00)</b>	<b>R\$ (4.878.145,38)</b>	<b>R\$ (4.992.171,33)</b>	<b>R\$ (4.992.171,33)</b>	<b>R\$ (4.992.171,33)</b>	<b>R\$ (4.992.171,33)</b>	<b>R\$ (4.992.171,33)</b>	<b>R\$ (4.992.171,33)</b>	<b>R\$ (4.992.171,33)</b>	<b>R\$ (4.992.171,33)</b>	<b>R\$ (4.992.171,33)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>8.222.160,00</b>	<b>5.455.789,33</b>	<b>5.487.245,32</b>	<b>5.524.938,97</b>	<b>5.562.951,00</b>	<b>5.600.487,37</b>	<b>5.638.223,78</b>	<b>5.675.939,38</b>	<b>5.713.605,97</b>	<b>5.751.280,00</b>	<b>5.788.946,43</b>
Revolução de Depreciação	3.863.286,38	4.236.311,33	4.236.311,33	4.236.311,33	4.236.311,33	4.236.311,33	4.236.311,33	4.236.311,33	4.236.311,33	4.236.311,33	4.236.311,33
Resultado antes da Reserva	8.222.160,00	9.692.074,71	9.723.556,64	9.761.250,30	9.798.942,33	9.836.634,04	9.874.325,45	9.912.016,86	9.949.708,27	9.987.400,00	10.025.091,70
Provisão de Reserva (15%)	-	(442.644,74)	(498.177,83)	(498.082,51)	(498.082,51)	(498.082,51)	(498.082,51)	(498.082,51)	(498.082,51)	(498.082,51)	(498.082,51)
<b>Resultado após a Reserva</b>	<b>8.222.160,00</b>	<b>9.095.429,98</b>	<b>9.225.378,81</b>	<b>9.263.167,79</b>	<b>9.298.859,82</b>	<b>9.334.551,53</b>	<b>9.370.242,94</b>	<b>9.405.934,35</b>	<b>9.441.625,76</b>	<b>9.477.317,49</b>	<b>9.513.009,19</b>
<b>Rendimento Bruto por cota</b>	<b>R\$ 120.000,00</b>	<b>R\$ 182.745,11</b>	<b>R\$ 134.816,88</b>	<b>R\$ 185.339,94</b>	<b>R\$ 136.866,66</b>	<b>R\$ 138.387,11</b>	<b>R\$ 139.897,78</b>	<b>R\$ 141.408,45</b>	<b>R\$ 142.919,12</b>	<b>R\$ 144.429,79</b>	<b>R\$ 145.940,46</b>
<b>Rentabilidade base R\$1.000,00</b>	<b>12,0000%</b>	<b>18,2745%</b>	<b>13,4817%</b>	<b>18,5339%</b>	<b>13,6866%</b>	<b>13,8387%</b>	<b>13,9908%</b>	<b>14,1429%</b>	<b>14,2950%</b>	<b>14,4471%</b>	<b>14,5992%</b>
<b>CENÁRIO OTIMISTA</b>											
ANO	Integração	Remuneração	Valor Residual	TOTAL ANO							
1	(68.519.000,00)	8.222.160,00	-	(60.296.840,00)							
2	-	9.095.429,98	-	9.095.429,98							
3	-	9.237.378,81	-	9.237.378,81							
4	-	9.273.187,78	-	9.273.187,78							
5	-	9.309.299,21	-	9.309.299,21							
6	-	9.344.968,26	-	9.344.968,26							
7	-	9.378.908,35	-	9.378.908,35							
8	-	9.397.633,40	-	9.397.633,40							
9	-	9.405.060,18	-	9.405.060,18							
10	-	9.420.318,04	-	9.420.318,04							
11	-	9.438.003,69	-	9.438.003,69							
				<b>TIR</b>	<b>15,12%</b>						

**ANEXO X**

---

ORÇAMENTO RESUMO E CRONOGRAMA FÍSICO E FINANCEIRO DO EMPREENDIMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ORÇAMENTO RESUMO  HABITAÇÃO  EQUIPAMENTOS DE USO COMUM  EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO

**1 - IDENTIFICAÇÃO** Bloco.....

Programa: \_\_\_\_\_ modalidade:  construção  ampl / melhoria

Proponente: \_\_\_\_\_  aquis. ter. const.  reforma

Empreendimento (nome): \_\_\_\_\_  Término de construção

Empreendimento (endereço): \_\_\_\_\_ Complemento: \_\_\_\_\_

Bairro: \_\_\_\_\_ Município: \_\_\_\_\_ UF: \_\_\_\_\_ CEP: \_\_\_\_\_

**2 - INSTRUÇÕES PARA PREENCHIMENTO**

- O orçamento refere-se ao CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO, estando incluídas Escriturações e Despesas Indiretas - BDI.
- Os valores devem ser expressos em moeda corrente.
- O orçamento discriminado deverá obedecer a limitação de folha "Orçamento Resumo" acrescentando-se os itens necessários à completa compreensão do mesmo.
- Os campos de percentuais devem ser apresentados com duas casas decimais, arredondada. Exemplo: 13,15; 2,00.
- O campo "Peso" refere-se ao quociente entre o valor do item ou subitem e o total do orçamento.

**3 - ORÇAMENTO RESUMO**

REFERÊNCIA DO ORÇAMENTO ( mês/ano )

ITEM	SERVIÇOS	VALOR	PESO	
1	SERVIÇOS PRELIMINARES	R\$6.992.745,31	11,55	
2	INFRA-ESTRUTURA	R\$2.643.373,24	5,46	
3	SUPRA-ESTRUTURA	R\$13.022.285,38	26,88	
4	PAREDES E PAINÉIS	ALVENARIA	R\$1.368.319,54	2,91
		ESQUADRIAS METÁLICAS	R\$1.601.831,36	3,31
		ESQUADRIAS MADEIRA	R\$368.641,66	0,74
		FERRAGENS		
		VIDROS	R\$612.640,54	1,06
5	COBERTURA E PROTEÇÕES	TELHADOS	R\$18.336,00	0,04
		IMPERMEABILIZAÇÕES	R\$817.825,24	1,29
		TRATAMENTOS		
6	REVESTIMENTO E PINTURA	REVESTIMENTO INTERNO	R\$726.922,72	1,50
		AZULEJOS		
		REVESTIMENTO EXTERNO	R\$750.161,66	1,55
		FORROS	R\$796.991,94	1,64
		PINTURA	R\$368.550,92	0,76
7	PAVIMENTAÇÃO	ESPECIAIS	R\$17.798,24	0,04
		MADEIRA		
		CERÂMICA	R\$225.051,50	0,46
		CARPETE		
		CIMENTADOS	R\$300.670,86	0,62
8	INSTALAÇÕES E APARELHOS	RODAPÉS, SOLERAS, PEITORIS	R\$34.341,50	0,07
		ESPECIAIS		
		DIVERSOS	R\$2.985.866,68	6,16
		ELÉTRICAS	R\$6.491.199,77	13,40
		HIDRÁULICAS/GÁS/INCÊNDIO	R\$1.980.243,05	4,09
9	COMPLEMENTAÇÕES	SANITÁRIAS		
		ELEVADORES/MECÂNICAS	R\$7.151.268,05	14,76
		APARELHOS	R\$434.129,05	0,90
		CALAFATE E LIMPEZA	R\$94.630,40	0,19
		DIAGNÓSTICOS E HABITE-SE	R\$70.525,33	0,15
	OUTROS	R\$290.535,22	0,61	
	<b>CUSTO TOTAL DA CONSTRUÇÃO</b>	<b>R\$48.439.883,18</b>	<b>100,00</b>	
	ENCIOVAL	R\$10.943.000,00		
	CUSTO ENCIOVAL	R\$650.500,00		
	ADMINISTRAÇÃO ENCIOVAL			
	<b>CUSTO TOTAL DA CONSTRUÇÃO</b>	<b>R\$59.933.463,18</b>		

Data: \_\_\_\_\_

Responsável Técnico ( CREA - CPF )

Proponente



**CRONOGRAMA FÍSICO - FINANCEIRO**

HABITAÇÃO  EQUIPAMENTOS DE USO COMUM  EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO

**1 - IDENTIFICAÇÃO**

Empreendimento: .....  
 Construtora: .....  
 Responsável Técnico: .....  
 Modalidade: .....  
 CFF/OSC: .....  
 endereço: .....  
 CQC: .....  
 CREBA: .....

CPF: .....

Unidade de venda: .....

**2 - CRONOGRAMA**

ITEM	DESCRIÇÃO DE SERVIÇOS	VALOR DOS SERVIÇOS (R\$)	PESO %	EXECUTADO %	SERVIÇOS A EXECUTAR							
					MÊS - 1	MÊS - 2	MÊS - 3	MÊS - 4	MÊS - 5	MÊS - 6		
					SIMP. %	ACUM. %	SIMP. %	ACUM. %	SIMP. %	ACUM. %	SIMP. %	ACUM. %
1	SERV. PRELIMINARES GERAIS	R\$5.502.745,37	11,25		51,25	51,25	60,25	8,30	77,85	8,30	87,45	90,00
2	INFRA-ESTRUTURA	R\$2.643.373,24	5,46		50,00	50,00	50,00	5,00	100,00	100,00	100,00	100,00
3	SUPRA-ESTRUTURA	R\$13.022.285,59	26,89		10,00	10,00	10,00	15,00	25,00	25,00	70,00	90,00
4	PAREDES E PAINÉIS									10,00	10,00	20,00
4.1	alvenarias	R\$1.350.319,54	2,81									
4.2	esquadrias metálicas	R\$1.097.831,38	3,31									
4.3	esquadrias de madeira	R\$556.641,69	0,74									
4.4	ferragens											
4.5	vitrões	R\$612.640,54	1,06									
5	COBERTURA											
5.1	telhados	R\$18.335,00	0,04									
5.2	aparelhos											
5.3	tratamentos	R\$617.325,24	1,28									
6	REVESTIMENTO											
6.1	revestimentos internos	R\$725.502,72	1,50									
6.2	azulejos											
6.3	revestimentos externos	R\$750.181,68	1,35									
6.4	forros	R\$765.861,64	1,64									
6.5	portas	R\$382.350,82	0,78									
6.6	especiais	R\$17.795,24	0,04									
7	PAVIMENTAÇÃO											
7.1	madeiras											
7.2	cerâmicas	R\$225.051,50	0,46									
7.3	calpêças											
7.4	dimâmetros	R\$505.070,68	0,92									
7.5	rodapés, molduras e painéis	R\$34.341,50	0,07									
7.6	rodapés, molduras especiais											
7.7	diversos	R\$2.985.865,68	6,16									
8	INSTALAÇÕES											
8.1	elétrica	R\$6.481.185,77	13,40									
8.2	hidráulica	R\$1.980.243,05	4,09									
8.3	sanitária											
8.4	elevadores/mecânicas	R\$7.151.268,05	14,78									
8.5	aparelhos	R\$434.129,05	0,90									
9	COMPLEMENTAÇÕES											
9.1	caixilhos/janéis	R\$94.630,40	0,17									
9.2	ligações e habilit-se	R\$70.525,33	0,15									
9.3	diversos	R\$293.535,22	0,61									
	Enxoval	R\$10.645.000,00										
	Administração Enxoval	R\$ 662.960,00										
<b>TOTAL</b>		<b>R\$59.933.483,18</b>	<b>100,00</b>		<b>8,73</b>	<b>8,73</b>	<b>17,52</b>	<b>0,74</b>	<b>24,26</b>	<b>8,02</b>	<b>40,79</b>	<b>49,28</b>

244

Reservado Técnico - ORGA - COP

Proprietário

Reservado Técnico para Entidade

**CRONOGRAMA FÍSICO - FINANCEIRO**

HERITAGEM  EQUIPAMENTOS DE USO COMUM  EQUIPAMENTO CONVENCIONAL

**1. - IDENTIFICAÇÃO**

Programa: .....

Empreendimento:  
Construtora  
Responsável Técnico

Mobilização:  
CFF/CCG:  
entrega  
COC  
CREA

CPF: .....

**2. - CRONOGRAMA**

ITEM	DISCRIMINAÇÃO DE SERVIÇOS	VALOR DOS SERVIÇOS (R\$)	PESO %	EXECUTADO %	SERVIÇOS A EXECUTAR											
					MES - 7	MES - 8	MES - 9	MES - 10	MES - 11	MES - 12						
					SIMPL. %	ACUM. %	SIMPL. %	ACUM. %	SIMPL. %	ACUM. %	SIMPL. %	ACUM. %	SIMPL. %	ACUM. %		
1	SERV. PRELIMINARES GERAIS	R\$5.562.745,31	11,26		3,15	63,75	3,15	66,90	0,65	97,56	0,65	98,20	0,65	98,85		
2	INFRA-ESTRUTURA	R\$2.043.373,24	5,48		10,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00		
3	SUPRA-ESTRUTURA	R\$13.022.285,30	26,68													
4	PAREDES E PAINÉIS															
4.1	alvenarias	R\$1.308.319,54	2,81		20,00	50,00	20,00	70,00	20,00	90,00	10,00	100,00	20,00	100,00		
4.2	esquadrias metálicas	R\$1.001.831,36	3,31		10,00	10,00	30,00	30,00	30,00	60,00	30,00	90,00	20,00	100,00		
4.3	esquadrias de madeira	R\$308.841,66	0,74		10,00	10,00	20,00	30,00	25,00	55,00	25,00	80,00	20,00	100,00		
4.4	terraplens															
4.5	vãos	R\$612.640,54	1,08						30,00	30,00	40,00	70,00	30,00	100,00		
5	COBERTURA															
5.1	chapas	R\$118.338,00	0,54						20,00	20,00	20,00	40,00	30,00	70,00		
5.2	intercalações	R\$617.825,24	1,28						30,00	30,00	35,00	65,00	10,00	75,00		
5.3	transparos															
6	REVESTIMENTO															
6.1	revestimentos internos	R\$728.622,72	1,50		10,00	10,00	30,00	30,00	20,00	50,00	25,00	75,00	25,00	100,00		
6.2	azulejos															
6.3	revestimentos externos	R\$750.181,66	1,55		10,00	10,00	30,00	30,00	30,00	60,00	20,00	80,00	25,00	100,00		
6.4	toros	R\$705.991,94	1,84						30,00	30,00	30,00	60,00	30,00	90,00		
6.5	pisadas	R\$388.550,92	0,78						10,00	10,00	35,00	45,00	35,00	80,00		
6.6	especiais	R\$17.796,24	0,04										60,00	60,00		
7	PAVIMENTAÇÃO															
7.1	madeiras															
7.2	cerâmicas	R\$225.051,50	0,46		10,00	10,00	30,00	30,00	20,00	50,00	20,00	70,00	15,00	85,00		
7.3	carpetes															
7.4	amarzados	R\$300.870,86	0,62		10,00	20,00	40,00	40,00	20,00	60,00	20,00	80,00	10,00	90,00		
7.5	rotapalis, soleiras e paltoris	R\$34.341,50	0,07		10,00	20,00	40,00	40,00	20,00	60,00	20,00	80,00	10,00	90,00		
7.6	pavimentações especiais															
7.7	diversos	R\$2.686.368,68	6,16		10,00	10,00	30,00	30,00	20,00	50,00	20,00	70,00	15,00	85,00		
8	INSTALAÇÕES															
8.1	elétrica	R\$8.201.188,77	13,42		12,00	20,00	40,00	40,00	20,00	60,00	20,00	80,00	10,00	90,00		
8.2	plumaria	R\$1.880.245,05	4,08		12,00	20,00	40,00	40,00	20,00	60,00	20,00	80,00	10,00	90,00		
8.3	hidráulica															
8.4	eletroneletrônicas	R\$7.151.288,05	14,78		10,00	20,00	40,00	40,00	20,00	60,00	20,00	80,00	10,00	90,00		
8.5	aparelhos	R\$454.129,05	0,90		6,00	6,00	12,00	20,00	20,00	40,00	20,00	60,00	20,00	80,00		
9	COMPLEMENTAÇÕES															
9.1	catafalhas/limpeza	R\$94.850,40	0,17						15,00	15,00	15,00	30,00	15,00	45,00		
9.2	ligações e habilitação	R\$70.526,33	0,15		20,00	20,00	40,00	40,00	20,00	60,00	20,00	80,00	20,00	100,00		
9.3	Envolvimento	R\$10.843.000,00	0,81						20,00	20,00	20,00	40,00	20,00	60,00		
	Administração Envolvimento	R\$ 850.080,00							20,00	20,00	20,00	40,00	20,00	60,00		
<b>TOTAL</b>		<b>R\$59.933.463,18</b>	<b>100,00</b>		<b>6,70</b>	<b>59,65</b>	<b>9,15</b>	<b>67,28</b>	<b>10,34</b>	<b>79,13</b>	<b>10,44</b>	<b>89,57</b>	<b>7,47</b>	<b>96,04</b>		

Data: .....

Responsável Técnico - CREA - CPF: .....

Proprietário

Responsável Técnico pelo estudo



**CRONOGRAMA FÍSICO - FINANCEIRO**

HABITAÇÃO  EQUIPAMENTOS DE USO COMUM  EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO

**1 - IDENTIFICAÇÃO**

Programa: \_\_\_\_\_  
Empreendimento: \_\_\_\_\_  
Construtora: \_\_\_\_\_  
Responsável Técnico: \_\_\_\_\_

**2 - CRONOGRAMA**

ITEM	DESCRIÇÃO DE SERVIÇOS	VALOR DOS SERVIÇOS (R\$)	PESO %	EXECUTADO %	MÊS - 13 SERV. %	ACUM. %
1	SERV. PRELIMINARES GERAIS	R\$5.282.745,31	11,53		0,50	100,00
2	INFRAESTRUTURA	R\$2.143.373,24	5,46			100,00
3	SUPRAESTRUTURA	R\$13.022.295,30	26,68			100,00
4	PADEDES E PAINÉIS					100,00
4.1	alvenarias	R\$1.350.319,54	2,81			100,00
4.2	acaudrias metálicas	R\$1.801.851,30	3,31			100,00
4.3	acaudrias de madeira	R\$350.841,85	0,74			100,00
4.4	feragens					100,00
4.5	vidros	R\$512.640,54	1,06			100,00
5	COBERTURA					100,00
5.1	telhados	R\$18.338,00	0,04			100,00
5.2	impermeabilizações	R\$517.625,24	1,25			100,00
5.3	tratamento					100,00
6	REVESTIMENTO					100,00
6.1	revestimentos internos	R\$725.952,72	1,50			100,00
6.2	revestimentos externos					100,00
6.3	revestimentos estampas	R\$750.161,86	1,55			100,00
6.4	forros	R\$704.991,94	1,44			100,00
6.5	pinturas	R\$368.550,82	0,76		5,00	100,00
6.6	especiais	R\$17.799,24	0,04		10,00	100,00
7	PAVIMENTAÇÃO					100,00
7.1	madeiras					100,00
7.2	cerâmicas	R\$225.051,50	0,46		5,00	100,00
7.3	carpetes					100,00
7.4	diminuídos	R\$300.670,86	0,62			100,00
7.5	rodapés, aristas e pilares	R\$54.341,50	0,11			100,00
7.6	pavimentações especiais					100,00
7.7	diversos	R\$2.965.995,88	6,16		5,00	100,00
8	INSTALAÇÕES					100,00
8.1	elétrica	R\$6.293.189,77	13,43		5,00	100,00
8.2	hidráulica	R\$1.980.243,05	4,09		5,00	100,00
8.3	sanitárias					100,00
8.4	saneamento	R\$7.151.268,05	14,78		10,00	100,00
8.5	diversas	R\$434.129,05	0,90		10,00	100,00
9	COMPLEMENTAÇÕES					100,00
9.1	catifes/almofada	R\$4.630,40	0,01		50,00	100,00
9.2	ligações e halo-se	R\$70.525,33	0,15		100,00	100,00
9.3	diversos	R\$93.535,22	0,19		20,00	100,00
9.4	Enovel	R\$10.843.000,00	22,21		20,00	100,00
9.5	Administração Enovel	R\$ 950.950,00	1,94		20,00	100,00
<b>TOTAL</b>		<b>R\$58.933.463,18</b>	<b>100,00</b>		<b>1,46</b>	<b>100,00</b>

Data: \_\_\_\_\_

Responsável Técnico - CREA - CM





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO XI**

---

**DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO**

**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo Estatuto aprovado pelo Decreto nº 6.473, de 05 de junho de 2008, e alterações posteriores, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e administrar carteiras de valores mobiliários, com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, situada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, instituição administradora do Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA CEDAE (“Fundo”), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, vem, em seu próprio nome e em nome do Fundo, declarar que: (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição de cotas do Fundo e atesta a veracidade das informações contidas no Prospecto; (ii) o Prospecto (a) contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da oferta e dos valores mobiliários ofertados, bem como do Fundo, suas atividades, situação econômico e financeiro, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e (b) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 14 de setembro de 2009.



Bolivar Tarragó Moura Neto  
Vice-Presidente de Gestão de Ativos de Terceiros



**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA CEDAE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO XII**

---

**PARECER PROCURADORIA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Ofício CVM/SRE/GER-2 n.º 994/2009  
Data de início: 26/08/2009  
Fls: \_\_\_\_\_  
Rubrica: \_\_\_\_\_

PARECER

EMENTA: CONSTITUIÇÃO DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CEDAE (FII) PARA CONSTRUÇÃO DA SEDE ADMINISTRATIVA DA CEDAE - CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO EM CARÁTER ESPECIAL COM A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - ALIENAÇÃO DE IMÓVEL DA CEDAE PARA VIABILIZAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 17, INCISO I, ALÍNEA "C" E 24, INCISO X DA LEI N.º 8.666/93.

#### 1. Relatório

Trata-se de consulta formulada pela Diretoria Administrativo-Financeira e de Relações com Investidores da Companhia, em razão do recebimento do Ofício CVM/SRE/GER-2 n.º 994/2009, enviado pela Comissão de Valores Imobiliários - CVM, a qual requer, dentre outras providências, que a Companhia encaminhe "manifestação quanto à regularidade da constituição do FII, tendo em vista o disposto na Lei 8.666/93 e uma vez que: (i) os recursos do Fundo serão aplicados em um único imóvel, que posteriormente será locado à CEDAE por 10 anos..."

O referido ofício faz alusão ao contrato firmado entre a CEDAE e a Caixa Econômica Federal, decorrente de uma operação estruturada de mercado de capitais, que constitui a base e o rendimento das cotas do Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA CEDAE (FUNDO), administrado pela CEF, o qual será utilizado para a construção de prédio comercial que compreenderá a sede administrativa da Companhia.



## 2 - Fundamentação

Instaurada infirmaryes na Diretoria Administrativo-Financeira e de Relações com Investidores-DF, a CEDAE participou da estruturação do Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA CEDAE FUNDO, integralizando 4.500 (quatro mil e quinhentas) cotas, no valor total de R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), por meio de imóvel de sua propriedade, consistente em terreno situado de frente para a Av. Presidente Vargas, devidamente descrito e caracterizado na Matrícula 22.064/2-AM, do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ, o qual passou à propriedade fiduciária da CEF, administradora do FUNDO.

O referido imóvel, objeto da integralização de cotas, foi avaliado em R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais) pela Enprav Engenharia Projetos e Avaliações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.310.481/0001-20, conforme Laudo de Avaliação datado de 12 de junho de 2009, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

A CEF promoverá a distribuição da totalidade das cotas do FUNDO por meio de oferta pública em mercado de capitais, sendo que os recursos obtidos serão utilizados na construção de prédio comercial, no valor de R\$ 59.933.463,18 (cinquenta e nove milhões, novecentos e trinta e três mil e quatrocentos e sessenta e três reais e dezoito centavos), que compreenderá a sede administrativa da CEDAE, o qual será edificado sobre o imóvel que foi utilizado na integralização das cotas do FUNDO, sendo entregue a CEDAE mediante contrato



Ofício CVM/SRE/GER-2 n° 994/2009

Data de início: 26/08/2009

Fls: \_\_\_

Rubrica: \_\_\_

de locação comercial atípico, posto que, não sujeito integralmente a lei n.º 8.245/91.

Segundo informações da DF, haverá o pagamento à CEF do valor mensal de R\$ 867.000,00 (oitocentos e sessenta e sete mil reais), a título de Receita Mínima, o qual será revertido para o FUNDO até a conclusão do prédio comercial, que compreenderá a sede administrativa da CEDAE e será entregue totalmente equipado e funcionalmente pronto para uso imediato, além das instalações e equipamentos intrínsecos à obra e os pertences e mobiliários.

Após a conclusão e entrega do prédio comercial, o valor mensal de R\$ 867.000,00 (oitocentos e sessenta e sete mil reais) será pago a título de aluguel do imóvel, sendo assegurado à CEDAE o direito de opção de compra do prédio comercial, que poderá ser exercido no 120º (centésimo vigésimo) mês, contado da data do início do prazo do contrato de locação atípico, mediante pagamento de montante correspondente ao valor da alienação, adicionado do valor do Projeto, compreendendo a acessão, o mobiliário e equipamentos entregues juntamente com o prédio, todos devidamente atualizados pelo IGP-M divulgado pela FGV ou outro índice que venha a substituí-lo, ou o valor da avaliação do referido bem, efetuada em conformidade com o disposto no art. 12 e o §4º do art. 45 da Instrução CVM 472/08, o que for maior, acrescido de todas as despesas relativas à transmissão original e à opção de compra, tais como custas e emolumentos cartorários da escritura e da transcrição, imposto de transmissão, laudêmios e quaisquer outras.

Ofício CVM/SRE/GER-2 nº 994/2009

Data de início: 26/08/2009

Fls: \_\_\_\_\_

Rubrica: \_\_\_\_\_

Como visto, a CEDAE entregou à CEF imóvel de sua propriedade, avaliado em R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais) para que fossem integralizadas 4.500 (quatro mil e quinhentas) cotas do Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA CEDAE. As cotas do FUNDO serão objeto de oferta pública em mercado de capitais, sendo que o valor obtido, somado à Receita Mínima, será utilizado para a construção de prédio comercial, no valor de R\$ 59.933.463,18 (cinquenta e nove milhões, novecentos e trinta e três mil e quatrocentos e sessenta e três reais e dezoito centavos), que compreenderá a sede administrativa da CEDAE, o qual será edificado sobre o imóvel que foi utilizado na integralização das cotas do FUNDO, administrado pela CEF.

Com a alienação do imóvel à CEF para integralização das cotas do FUNDO, a CEDAE adquiriu, mediante permuta, fração ideal do prédio comercial, estando dispensada de realizar licitação na modalidade concorrência, conforme previsão do art. 17, I, alínea "c" da Lei n.º 8.666/93:

"Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificados, será precedida de avaliação e obedecerá as seguintes normas:

I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, dispensada esta nos seguintes caso:

o permuta por outro imóvel que atenda aos requisitos constantes do inciso X do art. 24 desta Lei;” grifou-se

Fassalte-se, ainda, que a CEDAE, enquanto sociedade de economia mista, não necessita de autorização legislativa para alienação de imóveis, a qual pode ser realizada mediante autorização do Chefe do Poder Executivo, no caso em tela, o Governador do Estado do Rio de Janeiro, que representa o acionista controlador. Confira-se, a respeito do tema, lições de Marcos Juruena Vilella Souto:<sup>1</sup>

“Cabe observar, ainda, o disposto no artigo 17 da Lei n.º 8.666/93. De acordo com o inciso I do dispositivo em questão, a autorização legislativa para alienação de bens imóveis só é necessária para os órgãos da Administração Direta e para as entidades autárquicas e fundacionais. No caso das estatais, a lei exige apenas a avaliação prévia e a licitação na modalidade de concorrência, que será dispensada nas hipóteses elencadas nas alíneas do artigo ora em comento. Assim, a alienação dos bens imóveis pertencentes às empresas estatais depende apenas de autorização do Chefe do Poder Executivo, que representa o acionista-controlador.” (grifou-se)

O artigo 13 da Lei Complementar n.º 08 de 25 de Outubro de 1977 dispõe acerca da autorização do Governador do Estado do Rio de Janeiro para alienação de imóveis do Estado:

<sup>1</sup> SOUTO, Marcos Juruena Vilella. “Direito Administrativo Empresarial”. LUMEN JURIS. RIO DE JANEIRO. 2006. p. 72.



Art. 13 - A venda de imóveis do Estado somente poderá ser efetuada mediante concorrência pública, salvo se o adquirente for pessoa jurídica de direito público interno, entidade componente de sua respectiva administração indireta e fundação instituída pelo Poder Público.

Parágrafo único - A doação de imóveis do Estado será admitida, mediante autorização do Governador, se o beneficiário for uma das pessoas referidas no presente artigo.

É o artigo 14 da lei supramencionada dispõe acerca da possibilidade de permuta de imóvel de propriedade do Estado:

Art. 14 - A permuta é admitida desde que ocorra prevalente interesse do Estado na realização do ato e que o valor do negócio seja compatível com o valor do bem alienado pelo Estado.

Parágrafo único - A avaliação de ambos os imóveis será feita concomitantemente, adotados no laudo os mesmos critérios para um e outro, e levadas em conta as vantagens extraordinárias que a permuta possa gerar em benefício do patrimônio privado e seus reflexos no valor do bem público permutado.

No caso específico da CEDAE, além da autorização do Governador do Estado do Rio de Janeiro, faz-se imprescindível a autorização do Conselho de Administração da Companhia, por força do previsto no art. 20, alínea "g", do Estatuto da CEDAE:

"Art.20 - Compete ao Conselho de Administração.



que autorizar a alienação de bens do Ativo Permanente, a constituição de ônus reais e a prestação de garantias a terceiros.”

Adicionalmente, conforme informações da DE, houve avaliação prévia do terreno objeto da CEDAE em R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), pela Enprav Engenharia Projetos e Avaliações Ltda. Não obstante, o aludido terreno foi permutado por 4.500 (quatro mil e quinhentas) cotas de prédio comercial no valor de R\$ 59.933.463,18 (cinquenta e nove milhões, novecentos e trinta e três mil e quatrocentos e sessenta e três reais e dezoito centavos). Confira-se:

“(…)

A CEDAE participou da estruturação do Fundo, integralizando 4.500 (quatro mil e quinhentas) cotas, no valor total de R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), por meio de imóvel de sua propriedade, consistente no terreno situado de frente para a Av. Presidente Vargas, devidamente descrito e caracterizado na Matrícula 22.064/2-AM, do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ, o qual passou à propriedade fiduciária da CEF.

O referido imóvel, objeto da integralização de cotas, foi avaliado em R\$4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais) pela Enprav Engenharia Projetos e Avaliações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.310.481/0001-20, conforme Laudo de Avaliação datado de 12 de junho de 2009, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM n.º 472/08.



A CEDAE promoverá a distribuição de finalistas das cotas do FUNDO por meio de oferta pública em mercado de capitais, sendo que os recursos obtidos serão utilizados na construção de prédio comercial, no valor de R\$59.933.463,18 (cinquenta e nove milhões, novecentos e trinta e três mil, quatrocentos e sessenta e três reais e dezoito centavos), que compreenderá a sede administrativa da CEDAE, o qual será edificado sobre o imóvel que foi utilizado na integralização das cotas do FUNDO, sendo, posteriormente, entregue a CEDAE mediante locação comercial.

(...)"

Eis porque, a permuta entre o terreno da CEDAE por 4.500 (quatro mil e quinhentas) cotas de prédio comercial no valor de R\$ 59.933.463,18 (cinquenta e nove milhões, novecentos e trinta e três mil e quatrocentos e sessenta e três reais e dezoito centavos) desde que autorizada pelo Governador do Estado do Rio de Janeiro e pelo Conselho de Administração da Companhia, observará ao disposto no art. 17, inciso I, alínea "c" da Lei n.º 8.666/93.

Não obstante, o art. 24, X, da Lei 8.666/93, traz a possibilidade de dispensa de licitação para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração:

**"Art. 24.** É dispensável a licitação:

(...)

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da



Administrativa, a fim de possibilitar ao contratado e contratante a negociação a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;"

De acordo com ensinamentos de JORGE ULISSES JACOBY FERNANDES, a situação prevista no art. 24, X, da Lei n.º 8.666/93 trata de hipótese de inexigibilidade de licitação, equivocadamente capitulada pelo legislador como dispensa de licitação:

"Trata-se, em verdade, de hipótese de inexigibilidade de licitação, visto que, uma vez existindo apenas um imóvel que satisfaça ao interesse da Administração, estará caracterizada a inviabilidade jurídica de competição. Nesse caso, se não somente um imóvel é que atende às necessidades, não haverá licitação, tendo o legislador preferido colocar a hipótese entre os casos de dispensa, embora isto seja doutrinariamente condenável." (In Contratação Direta sem Licitação, p. 453. Belo Horizonte: Fórum, 2007).

A inexigibilidade de licitação deriva da situação de impossibilidade ou inviabilidade de competição que se caracteriza, geralmente, em razão da natureza singular do serviço ou bem contratado, ou em função do prestador do serviço ou fornecedor do bem ser exclusivo.

Corroborando o que foi acima aduzido, assim leciona Marçal Justen Filho, em sua já consagrada obra, *verbis*<sup>2</sup>:

<sup>2</sup> FILHO, Marçal Justen. "Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos". 11ª ED. DIALÉTICA. SÃO PAULO .2005. p. 288.





Ofício CVM/SRE/GER-2 nº 994/2009

Data de início: 26/08/2009

Fls: \_\_\_

Rubrica: \_\_\_

"(...) O conceito de viabilidade de competição não é simplisticamente reconduzível à mera existência de uma pluralidade de sujeitos em condições de executar uma certa atividade. Existem inúmeras situações em que a competição é inviável não obstante existirem inúmeros particulares habilitados a executar a atividade objeto da contratação. Isso se passa inclusive nos casos em que realizar a licitação acarretaria solução objetivamente incompatível com a realização dos fins buscados pelo Estado.

Há casos em que o interesse sob tutela estatal apresenta-se com tamanhas peculiaridades que seu atendimento não pode ser reconduzido aos casos e parâmetros comuns e usuais." (Grifou-se)

No mesmo sentido, assim leciona Celso Antônio Bandeira de Mello, *verbis*<sup>3</sup>:

"(...) Em suma: sempre que se possa detectar uma indubitosa e objetiva contradição entre o atendimento a uma finalidade jurídica que incumba à Administração perseguir para bom cumprimento de seus misteres e a realização de certame licitatório, porque este frustraria o correto alcance do bem jurídico posto sob sua cura, ter-se-á de concluir que está ausente o pressuposto jurídico da licitação e, se esta não for dispensável com base em um dos incisos do art. 24, deverá ser havida como excluída com supedâneo no art. 25, *caput*".  
(Grifou-se)

No caso em tela, o prédio comercial será construído, tão somente, para locação à CEDAE, pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses, sendo destinado ao atendimento das finalidades precípua da Companhia.

<sup>3</sup> MELLO, Celso Antônio Bandeira de. "Curso de Direito Administrativo. 18ª ed. São Paulo: Malheiros. 2005. p.501

Ofício CVM/SRE/GER-2 nº 994/2009

Data de início: 26/08/2009

Fls: \_\_\_

Rubrica: \_\_\_

Neste sentido, consta justificativa da Diretoria Administrativo-Financeira e de Relações com Investidores de que apenas o aludido prédio comercial atenderá às necessidades da Companhia, sendo que, além de não descapitalizar a empresa, centralizará as unidades administrativas desta, agilizando a comunicação interna, reduzindo as despesas administrativas e fortalecendo a imagem corporativa da CEDAE:

"(...)

*Por fim, importa ressaltar que tão somente o prédio comercial objeto da operação estruturada em conjunto com a CEF atenderá às necessidades da Companhia, uma vez que, além de não descapitalizar a CEDAE, haverá centralização das unidades administrativas, hoje completamente espalhadas por diversos prédios da cidade, facilitando e agilizando a comunicação interna o que ensejará, além de uma melhor produtividade, uma redução nas despesas administrativas da Companhia e também um fortalecimento de sua imagem corporativa, seguindo-se os exemplos de empreendimentos no gênero bem sucedidos de outras grandes empresas estatais ou não como Petrobrás, SulAmérica, Nova Torre, etc, que utilizaram o mesmo modelo de Fundo de Investimento Imobiliário para a construção de prédios "built to suit".*

*O FII possui estimativa de rentabilidade de 1% (hum por cento) ao mês o que reverterá em favor da CEDAE a importância média mensal de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais)."*

Ofício CVM/SRE/GER-2 nº 994/2009

Data de início: 26/08/2009

Fls: \_\_\_\_\_

Rubrica: \_\_\_\_\_

Conforme exposto acima, a DF justificou as razões pelas quais somente o prédio comercial objeto da locação atenderá às necessidades da Companhia. Ressalte-se, também, que as condições de instalação e localização foram fatores de grande influência para a escolha, pois se trata de prédio comercial "que compreenderá a sede administrativa da CEDAE, o qual será edificado sobre o imóvel que foi utilizado na integralização das cotas do FUNDO (...)", " consistente no terreno situado de frente para a Av. Presidente Vargas, devidamente descrito e caracterizado na matrícula 2.064/2-AM, do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ, o qual passou à propriedade fiduciária da CEF.",

No caso da justificativa para a contratação direta, por meio de dispensa ou inexigibilidade de licitação, está-se diante de um ato administrativo dotado de presunção de legalidade e legitimidade, não cabendo ao órgão jurídico questionar a veracidade das informações apresentadas nem o juízo de conveniência e oportunidade privativo da autoridade administrativa.

Tecidas as considerações acima, deve-se observar apenas que, a despeito de tratar-se de contratação direta por dispensa de licitação, não poderão ser olvidados os requisitos trazidos pelo art. 26, parágrafo único, incisos II e III, da Lei 8.666/93, no momento da contratação.

O parágrafo único, do art. 26, da Lei nº 8.666/93, lista uma série de requisitos a serem demonstrados para que se

Ofício CVM/SRE/GER-2 n° 994/2009

Data de início: 26/08/2009

Fls: \_\_\_

Rubrica: \_\_\_

efetive qualquer contratação direta, quais sejam: razão de escolha do prestador de serviço e justificativa do preço.

A razão de escolha do fornecedor deve ser apresentada através de justificativa indicando o substrato fático para a escolha realizada, o que de fato ocorreu.

Quanto à justificativa de preços, apesar do art. 26, parágrafo único, da Lei n° 8.666/93, é entendimento doutrinário dominante que em qualquer contratação a autoridade deve apresentar a justificativa de preço<sup>4</sup>, muitas vezes aperfeiçoada através de pesquisa de mercado, ou, ainda, demonstrar que "o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia" (art. 24, X, da Lei n.º 8.666/93).

Consta dos autos informação prestada pela DF que "*empreendimentos no gênero bem sucedidos de outras grandes empresas estatais ou não como Petrobrás, SulAmérica, Nova Torre, etc, que utilizaram o mesmo modelo de Fundo de Investimento Imobiliário para a construção de prédios "built to suit"*".

Constam, ainda, informações decorrentes de e-mail trocado entre a Coordenadoria de Projetos da Fundação Getúlio Vargas e a DF, acerca da vantajosidade do valor de locação/m<sup>2</sup> que será pago pela CEDAE, em detrimento de outras grandes empresas que adotaram empreendimentos no gênero:

"(...)

<sup>4</sup> FERNANDES. Jorge Jacoby Ulisses. CONTRATAÇÃO DIRETA SEM LICITAÇÃO. Ed. Fórum. 6ª edição. 2007. p.754. Belo Horizonte.

Ofício CVM/SRE/GER-2 n° 994/2009

Data de início: 26/08/2009

Fls: \_\_\_\_\_

Rubrica: \_\_\_\_\_

2) Do valor de mercado locatício nas áreas do entorno e no Centro da cidade:

Para que se possa realizar uma comparação é necessário apurar-se o valor de locação/m<sup>2</sup> que a CEDAE irá pagar ao FII. Considerando que o projeto aprovado tem 19.727 m<sup>2</sup> de Área Total Construída, e em se tratando de edificação de única utilização, teremos algo próximo de 15.000 m<sup>2</sup> como Área Privativa de Locação parâmetro usual para avaliação de locação. Logo o valor que estará sendo pago pela CEDAE é de **R\$ 54,8/m<sup>2</sup>**

Considerando que o valor locatício está diretamente ligado ao nível da edificação que se está locando (B, A e AAA), apresentamos abaixo alguns valores obtidos de edificações no entorno e no Centro do Rio de Janeiro, considerando Área Privativa de Locação:

Na Cidade Nova:

- PETROBRÁS CIDADE NOVA - R\$ 75,00/m<sup>2</sup>
- SULAMÉRICA TORRES NORTE E SUL - R\$65,00/m<sup>2</sup>
- INFOGLOBO (a ser implantado na Cidade Nova) - R\$66,00/m<sup>2</sup>
- TELEPORTO (andares esparsos) - R\$55,00/m<sup>2</sup>

No Centro:

- TORRE ALMIRANTE - R\$ 82,00/m<sup>2</sup>
- VENTURA - R\$ 99,00/m<sup>2</sup>

Importante observar que em nenhum dos valores acima está incluído o denominado "enxoval", relativo a mobiliário,

Ofício CVM/SRE/GER-2 nº 994/2009

Data de início: 26/08/2009

Fls: \_\_\_\_\_

Rubrica: \_\_\_\_\_

carpete, divisória, cortinas e cabeamento estruturado, já **incluído no projeto CEDAE.**

3) **Conclusão:**

Dos valores acima se pode inferir, que o valor de **R\$ 54,8/m<sup>2</sup>** a ser pago pela CEDAE, ai já incluído o "enxoval", é **altamente atrativo**, considerando que o imóvel a ser construído terá padrão A.

Dessa forma, uma vez preenchidos os requisitos estabelecidos em lei para a contratação direta e diante da justificativa exarada pela autoridade competente, não vislumbramos óbice à contratação pretendida, desde que demonstrado que o valor pago a título de Receita Mínima/aluguel, bem como o valor contratado para a construção da sede administrativa da CEDAE estão compatíveis com o valor de mercado.

**3. Conclusão.**

Pelo exposto, diante da justificativa exarada pela DF, autorizada a permuta entre o terreno da CEDAE por 4.500 (quatro mil e quinhentas) cotas de prédio comercial no valor de R\$ 59.933.463,18 (cinquenta e nove milhões, novecentos e trinta e três mil e quatrocentos e sessenta e três reais e dezoito centavos) pelo Governador do Estado do Rio de Janeiro e pelo Conselho de Administração da Companhia e uma vez preenchidos os requisitos estabelecidos em lei para a contratação direta na forma do art. 24, X, da Lei n.º 8.666/93, não vislumbramos óbice à contratação pretendida.

Ofício CVM/SRE/GER-2 nº 994/2009

Data de início: 26/08/2009

Fis: \_\_\_\_\_

Rubrica: \_\_\_\_\_

O valor da contratação será de R\$ 867.000,00 (oitocentos e sessenta e sete mil reais) mensais pagos a contar da assinatura do contrato de locação atípico, pelo período de 120 (cento e vinte) meses.

**A efetiva contratação, todavia, ficará sempre reservada ao melhor juízo de conveniência e oportunidade da Administração, tendo em vista o interesse público envolvido.**

É o que nos parece, s.m.j.

Rio de Janeiro, 22 de setembro de 2009.



Leonardo Espindola

Procurador do Estado - ASJ-DP  
CEDAE



**Emissor**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CEDAE  
("Fundo")**

CNPJ/MF nº 10.991.914/0001-15

**Coordenador e Administrador**

**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar, 01310-300, São Paulo - SP

**Custodiante e Controlador**

**BANCO DO BRASIL S.A.**

Rua Lélio Gama, nº 105, sala 3801, Centro, 20031-080, Rio de Janeiro - RJ

**Auditor Independente**

**PRICEWATERHOUSECOOPERS**

Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 05001-903, São Paulo - SP

[www.luzpublicidade.com.br](http://www.luzpublicidade.com.br)



(11) 3121-5555