

QUEIROZ GALVÃO S.A.

CNPJ/MF nº 02.538.798/0001-55 - NIRE nº 3330016738-2

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 26 DE FEVEREIRO DE 2019**

LOCAL, DIA E HORA: Sede da Queiroz Galvão S.A. ("Companhia"), na Rua Santa Luzia, 651, 7º e 8º andares, Centro, Rio de Janeiro, RJ, no dia 26 de fevereiro de 2019, às 9:00 horas.

CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a convocação, tendo em vista a presença dos acionistas representando a totalidade do capital social, nos termos do § 4º do artigo 124, da Lei nº 6.404/76.

MESA: Presidente: Maurício José de Queiroz Galvão e Secretário: Ricardo de Queiroz Galvão.

ORDEM DO DIA E DELIBERAÇÕES: Após exame e discussão das matérias apresentadas, os acionistas deliberaram, por unanimidade:

(a) Aprovar, com efeitos retroativos a 01 de dezembro de 2018, a operação de cisão parcial da sua controlada, Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("QGDI"), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.535.028/0001-40, com versão de parcela de seu patrimônio para a Companhia, autorizando a administração da Companhia a praticar todos os atos necessários e/ou convenientes à implementação e formalização da operação, tais como, aprovar o Protocolo de Cisão Parcial da QGDI e a contratação da empresa responsável pela avaliação do acervo cindido da QGDI, na forma prevista no artigo 229, parágrafos 2º e 3º, da Lei das S.A.; e

(b) Aprovar a lavratura sumariada desta ata, determinando o arquivamento na Companhia, depois de rubricados pela mesa, dos documentos que interessam à Assembleia Geral realizada.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi a presente ata lida, aprovada e assinada pelos presentes.

ASSINATURAS: Presidente: Maurício José de Queiroz Galvão; Secretário: Ricardo de Queiroz Galvão; Antonio Augusto de Queiroz Galvão, Maria Dulce de Queiroz Galvão, Maurício José de Queiroz Galvão, Fernando de Queiroz Galvão, Marcos de Queiroz Galvão, Carlos de Queiroz Galvão, Roberto de Queiroz Galvão, Carmen Lúcia Galvão de Souza Leão, Ricardo de Queiroz

Queiroz Galvão S.A.
Rua Santa Luzia, 651, 7º e 8º andares - Centro - Rio de Janeiro CEP 20030-041 PABX +55 21 2131-7100



1

Galvão, Suzana de Queiroz Galvão Gonçalves, Cristina de Queiroz Galvão Mariz, e Paulo Cesar Viana Galvão.

Confere com o original lavrado em livro próprio.



Ricardo de Queiroz Galvão
Secretário da Mesa

Queiroz Galvão S.A.
Rua Santa Luzia, 651, 7º e 8º andares - Centro - Rio de Janeiro CEP 20030-041 PABX +55 21 2131-7100



2

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: QUEIROZ GALVAO S/A

NIRE: 333.0016738-2 Protocolo: 00-2019/134146-0 Data do protocolo: 28/02/2019

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 21/03/2019 SOB O NÚMERO 00003553275 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 27A7A38C1D17521D9D6CE01BB38D46768F05FF6E66B9BF96968581764C2064BD

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo. Pag. 4/17



QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CNPJ 11.535.028/0001-40

NIRE 26300017415

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

REALIZADA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

ANEXO I

Protocolo e Justificação da Cisão Parcial da Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A., com incorporação de Parcela Cindida pela Queiroz Galvão S.A.



5

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: QUEIROZ GALVAO S/A

NIRE: 333.0016738-2 Protocolo: 00-2019/134146-0 Data do protocolo: 28/02/2019

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 21/03/2019 SOB O NÚMERO 00003553275 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 27A7A38C1D17521D9D6CE01BB38D46768F05FF6E66B9BF96968581764C2064BD

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo. Pag. 5/17



**JUSTIFICAÇÃO E PROTOCOLO PARA CISÃO PARCIAL DA QUEIROZ GALVÃO
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**

A. PARTES

São partes da presente **JUSTIFICAÇÃO E PROTOCOLO PARA CISÃO PARCIAL DA QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.** ("Protocolo"):

QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., sociedade anônima com sede na cidade do Recife, capital do Estado de Pernambuco, na Rua Padre Carapuço, nº 706, 8º andar, sala 801, Edifício Carlos Pena Filho, no bairro da Boa Viagem, CEP 51.020-280, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.535.028/0001-40, com atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Pernambuco sob o NIRE 26300017415, e alterações posteriores arquivadas na mesma Junta Comercial, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social pelos seus Diretores, MÚCIO PIRES DE SOUTO, brasileiro, casado, engenheiro civil, RG 2.067.300 SSP/PE, CPF/MF 399.339.034-20, domiciliado na cidade do Recife - PE, com endereço profissional na Rua Padre Carapuço, 706, 8º andar, sala 801, Edifício Carlos Pena Filho, no bairro da Boa Viagem, CEP nº 51020-280, e CARLOS ROBERTO MORAIS COIMBRA, brasileiro, casado, engenheiro civil, RG 4.136.582 SSP/PE, CPF/MF 868.527.014-68, domiciliado na cidade de São Paulo - SP, com endereço profissional na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 360, 13º andar, Edifício 360 JK, Vila Nova Conceição, CEP nº 04543-000, neste instrumento também denominada "QGDI" ou "Sociedade Cindida";

QUEIROZ GALVÃO S.A., sociedade anônima com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Santa Luzia, nº 651, 7º e 8º andares, Centro, CEP 20030-041, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.538.798/0001-55, inscrita na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 3330016738-2, devidamente representada por seus Diretores, na forma de seu estatuto social, os senhores BARTOLOMEU CHARLES LIMA BREDERODES, brasileiro, casado, administrador de empresas, RG 1.601.497 SSP/PE, CPF/MF 167.859.244-72, e AMILCAR BASTOS FALCÃO, brasileiro, casado, advogado, OAB/PE 10.128, CPF/MF 284.573.744-00, ambos domiciliados na cidade do Rio de Janeiro - RJ, com endereço profissional na Rua Santa Luzia, 651, 7º andar, Centro, CEP nº 20030-041, neste instrumento abreviadamente chamada "QGSA" ou "Receptora";

QGDI e QGSA em conjunto denominadas "Partes" e, isoladamente, "Parte";

B. – OBJETO DA OPERAÇÃO E JUSTIFICAÇÃO

B.1. A QGSA, a QGDI e a QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Rua Padre Carapuço, 706, 8º



Página 1 de 7

andar, sala 801, Edifício Queiroz Galvão Centro Empresarial – Torre Carlos Pena Filho, no bairro da Boa Viagem, CEP 51020-280, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.805.525/0001-06 (“QGE”) são sociedades integrantes de um mesmo grupo econômico, o qual possui atuação em diversos segmentos de negócio.

B.2. A QGDI concentra suas atividades nos ramos de compra e venda de imóveis, desmembramento e loteamento de terrenos, incorporação imobiliária e construção de imóveis destinados à venda e à edificação de um modo geral.

B.3. A QGE é uma sociedade controlada pela QGDI e tem por objeto social a construção de edificações em geral, a incorporação de empreendimentos imobiliários e a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, na condição de acionista ou sócia.

B.4. Ao longo dos últimos anos, a QGDI adquiriu experiência de excelência nas atividades previstas em seu objeto social, tendo formado uma vasta carteira de empreendimentos imobiliários desenvolvidos em diversos estados do país.

B.5. O grupo econômico formado pelas sociedades Queiroz Galvão vem, ao longo dos últimos 10 (dez) anos, implementando uma série de reorganizações societárias e administrativas, conforme demandas mercadológicas e melhores práticas empresariais, como forma de dotar suas sociedades da maior eficiência operacional e econômica possível.

B.6. Após analisar oportunidades e desafios do mercado de incorporação imobiliária, o grupo econômico formado pelas sociedades Queiroz Galvão, houve por bem o remanejamento das atividades sociais da QGDI, de forma a segregar a atuação da QGE, e permitir a dedicação preponderantemente à atividade de incorporação imobiliária de empreendimentos imobiliários econômicos, com a compra e venda de imóveis deste tipo, dotando-a de maior eficiência operacional, para que tenha expertise e competitividade para participação em projetos do governo.

B.7. O objetivo da reorganização, portanto, é possibilitar a atuação da QGE em mercado preponderantemente de empreendimentos imobiliários econômicos, com mais flexibilidade e agilidade, deixando esta de ser uma sociedade controlada pela QGDI, para que tenha independência e autonomia para se dedicar a tais atividades, de forma que as próprias quotas da QGE farão parte do patrimônio a ser cindido e a sociedade passe a ser uma investida da QGSA.

B.8. Em razão do acima disposto, realiza-se a cisão ora pactuada, na forma dos artigos 227 e 229 da Lei nº 6.404/76 (“Lei das S.A.”) de parcela do patrimônio da QGDI (“Operação”).

B.9. A Operação consiste na cisão parcial da QGDI, com a segregação da parcela de seu patrimônio líquido formada por **(i)** a totalidade das quotas por ela detida na QGE; **(ii)** O crédito das contas a receber junto à QGE referente à venda das cotas das SPE’S Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda., CNPJ nº 13.996.328/0001-51, no valor de R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais), e Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento



Imobiliário Ltda., CNPJ nº 13.145.817/0001-08, no valor R\$ 8.584.000,00 (oito milhões quinhentos e oitenta e quatro mil reais); **(iii)** Direitos sobre os custos de projetos sobre o imóvel identificado como Gleba de terra própria de número 12-A, do Sítio Pau D'Óleo, no bairro de Candeias, Jaboatão dos Guararapes-PE, com área total de 17.699,63m², matrícula nº 65.580 do 1º Cartório de Registro Geral de Imóveis de Jaboatão dos Guararapes – PE, no valor de R\$ 1.533.881,69 (um milhão quinhentos e trinta e três mil oitocentos e oitenta e um reais e sessenta e nove centavos); **(iv)** direitos creditórios no valor de R\$ 36.140.024,37 (trinta e seis milhões cento e quarenta mil vinte e quatro reais e trinta e sete centavos), decorrentes do Instrumento Particular de Cessão de Quotas e Outras Avenças datado de 08/05/2017, aditado em 09/05/2017 e garantido pela Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças lavrada em 17/08/2017, Livro 10.819, as fls. 265, 9º Tabelionato de Notas de São Paulo/SP, todos descritos no Laudo de Avaliação, conforme abaixo definido ("Parcela Cindida"), com a consequente extinção das ações da QGDI em quantidade proporcional ao patrimônio a ser vertido para a QGSA, que incorporará a Parcela Cindida, em integralização no capital social da QGE, não provocando qualquer alteração no patrimônio líquido da QGSA, em virtude de o patrimônio cindido ser recepcionado como extinção de parte dos direitos de sócios que a QGSA detém na QGDI.

B.10. A Cisão proporcionará benefícios e vantagens às Partes e seus acionistas, pois lhes permitirá: (i) agregar valor em sinergias e desenvolvimento tanto da Parcela Cindida, como do objeto social da QGE; (ii) administrar de forma mais eficiente a alocação dos recursos, com redução de custos e ampliação do controle sobre os resultados, proporcionando maior valor de suas ações; e (iii) aumentar os ganhos de eficiência na gestão das sociedades, bem como melhorias na organização societária das sociedades controladas pela Queiroz Galvão.

C. PROTOCOLO

C.1. Para a cisão parcial da QGDI, com versão do patrimônio cindido para a sociedade QUEIROZ GALVÃO S.A., será observado o que adiante se segue.

1. CAPITAL SOCIAL DA QGDI

1.1. O capital social da QGDI, como se constata do balanço patrimonial, levantado com data base em 1º de dezembro de 2018, é de R\$ 428.170.747,57 (quatrocentos e vinte e oito milhões, cento e setenta mil, setecentos e quarenta e sete reais e cinquenta e sete centavos), dividido em 428.170.747 (quatrocentos e vinte e oito milhões, cento e setenta mil, setecentos e quarenta e sete) ações ordinárias nominativas, do valor nominal e unitário de R\$ 1,00 (um real), totalmente subscritas e integralizadas pelas acionistas.



Página 3 de 7

2. PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA QGDI

2.1. O patrimônio líquido da QGDI foi objeto de levantamento contábil e de avaliação, especialmente promovido para este fim, sendo certo que a avaliação do patrimônio líquido foi elaborada, consoante a vontade das Partes, adotando como critério o valor dos lançamentos contábeis, tomando-se como data base o dia 1º de dezembro de 2018.

2.2. É nomeada para proceder à avaliação da Parcela Cindida da QGDI, com base no balanço especial levantado em 1º de dezembro de 2018, a Directivos Auditores Independentes, sociedade simples, inscrita no CNPJ nº 11.501.707/0001-06, com sede na cidade de Recife, no bairro Boa Viagem, no endereço Rua Sirinhaém, nº 105, 5º Andar CEP.: 51.021-200, que procederá à referida avaliação e elaborará o laudo de avaliação da Parcela Cindida ("Laudo de Avaliação"), cuja indicação e contratação será submetida à aprovação das assembleias gerais das Partes.

2.3. De acordo com a avaliação e os levantamentos contábeis especialmente promovidos, o patrimônio líquido da QGDI é de R\$ 77.461.603,37 (Setenta e sete milhões, quatrocentos e sessenta e um reais e trinta e sete centavos).

2.4. Do patrimônio líquido da QGDI será destacada, com a Operação, a Parcela Cindida, no valor total de R\$ 75.721.326,49 (setenta e cinco milhões, setecentos e vinte e um mil, trezentos e vinte e seis reais e quarenta e nove centavos), remanescendo, em consequência, o patrimônio líquido de R\$ 1.740.276,88 (um milhão setecentos e quarenta mil, duzentos e setenta e seis reais e oitenta e oito centavos), sendo que do valor do patrimônio líquido cindido, R\$ 75.721.326,57 (setenta e cinco milhões, setecentos e vinte e um mil, trezentos e vinte e seis reais e cinquenta e sete centavos) será utilizada para a redução do capital social da QGDI e a parcela de R\$ 0,08 (oito centavos) negativos será retirada da conta de Prejuízos Acumulados.

3. DESTAQUE E REDUÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA QGDI

3.1. Do capital social da QGDI será destacada a parte equivalente à Parcela Cindida, no valor de R\$ 75.721.326,57 (setenta e cinco milhões, setecentos e vinte e um mil, trezentos e vinte e seis reais e cinquenta e sete centavos), e da conta de Prejuízos Acumulados será destacado o valor de R\$ 0,08 (oito centavos) negativos, conforme Laudo de Avaliação, que será incorporada pela QGSA.

3.2. Em decorrência, o capital social da QGDI, restará reduzido de R\$ 428.170.747,57 (quatrocentos e vinte e oito milhões, cento e setenta mil, setecentos e quarenta e sete reais e cinquenta e sete centavos), para R\$ 352.449.421,00 (trezentos e cinquenta e dois milhões, quatrocentos e quarenta e novê mil e quatrocentos e vinte e um reais), o qual será dividido em 352.449.421 (trezentas e cinquenta e dois milhões, quatrocentas e quarenta e nove mil e



[Handwritten signatures]

Página 4 de 7

6. AUMENTO DE CAPITAL DA QGE

6.1. Em razão da Operação e em vista dos objetivos narrados no item B acima, a QGE terá seu capital social aumentado, com subscrição e integralização pela QGSA, por meio da conferência de parte da Parcela Cindida ao capital social da QGE, composta por: **(i)** O crédito das contas a receber junto à QGE referente à venda das cotas das SPE'S Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda., CNPJ nº 13.996.328/0001-51, no valor de R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais), e Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda., CNPJ nº 13.145.817/0001-08, no valor R\$ 8.584.000,00 (oito milhões quinhentos e oitenta e quatro mil reais); **(ii)** Direitos sobre os custos de projetos sobre o imóvel identificado como Gleba de terra própria de número 12-A, do Sítio Pau D'Óleo, no bairro de Candeias, Jaboatão dos Guararapes-PE, com área total de 17.699,63m², matrícula nº 65.580 do 1º Cartório de Registro Geral de Imóveis de Jaboatão dos Guararapes – PE, no valor de R\$ 1.533.881,69 (um milhão quinhentos e trinta e três mil oitocentos e oitenta e um reais e sessenta e nove centavos); **(iii)** direitos creditórios no valor de R\$ 36.140.024,37 (trinta e seis milhões cento e quarenta mil vinte e quatro reais e trinta e sete centavos), decorrentes do Instrumento Particular de Cessão de Quotas e Outras Avenças datado de 08/05/2017, aditado em 09/05/2017 e garantido pela Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças lavrada em 17/08/2017, Livro 10.819, as fls. 265, 9º Tabelionato de Notas de São Paulo/SP, no valor total de R\$ 67.257.906,00 (sessenta e sete milhões, duzentos e cinquenta e sete mil, novecentos e seis reais), com a emissão de 67.257.906 (sessenta e sete milhões, duzentas e cinquenta e sete mil e novecentas e seis) novas quotas.

6.2. Consequentemente, o capital social da QGE passará de 18.000.000,00 (dezoito milhões de mil reais), representado por 18.000.000 (dezoito milhões) de quotas, para o valor de R\$ 85.257.906,00 (oitenta e cinco milhões duzentos e cinquenta e sete mil e novecentos e seis reais), dividido em 85.257.906 (oitenta e cinco milhões duzentas e cinquenta e sete mil e novecentas e seis) quotas, assim distribuído entre as sócias:

Sócios	Quotas	Valor (R\$)
Queiroz Galvão S.A.	85.257.904	85.257.904,00
Queiroz Galvão Desenvolvimento de Negócios S.A.	2	2,00
Total:	85.257.906	85.257.906,00

7. DECLARAÇÕES E ESTIPULAÇÕES ESPECIAIS

7.1. VARIAÇÕES PATRIMONIAIS. As variações patrimoniais relativas à Parcela Cindida do patrimônio da QGDI verificadas, ocorridas ou incorridas desde a data base da Operação, serão absorvidas pela QGSA, de acordo com a parcela incorporada por esta sociedade.



[Handwritten signatures]

Página 6 de 7

7.2. BALANÇO SOCIAL. O balanço da Sociedade Cindida, especialmente levantado para a Operação, deverá ser aprovado pela assembleia geral da QGDI, expressando, desta maneira, a concordância de sua controladora, sem reservas, com o referido balanço especial, para todos os fins de direito.

7.3. REGISTROS E DESPESAS. O arquivamento e demais providências necessárias à implementação da Operação, deverão ser adotadas pelos administradores da QGDI e os da QGSA, inclusive no que concerne à transferência dos bens do acervo envolvidos, com a consequente transferência da propriedade destes mesmos bens, cumpridas as formalidades legais pertinentes.

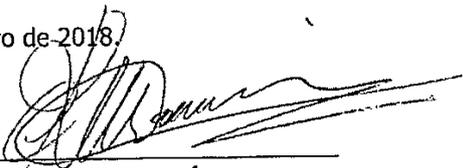
7.4. APROVAÇÕES QGSA. Os diretores da **QGSA** contam com a aprovação prévia da Assembleia Geral da companhia para efetivar a Operação.

7.5. IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE. Aprovado pelas Partes, este Protocolo é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

7.6. FORO. Fica eleito o Foro Central da Comarca de Recife, Estado de Pernambuco, para dirimir as dúvidas oriundas deste Protocolo de Justificação, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

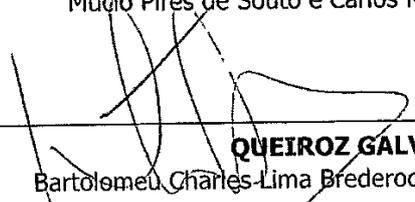
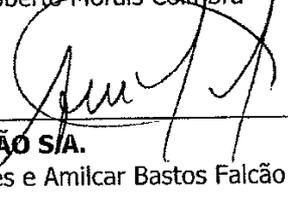
E por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente Protocolo de Cisão Parcial, Justificação e Incorporação de Acervo Líquido Cindido da Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Recife, 1º de dezembro de 2018.

QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Múcio Pires de Souto e Carlos Roberto Morais Coimbra

QUEIROZ GALVÃO S/A.

Bartolomeu Charles Lima Brederodés e Amílcar Bastos Falcão



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Para
QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
Rua Padre Carapuiceiro, nº 706, 8º andar, Sala 801
Recife (PE)

Prezados Senhores:

DIRECTIVOS AUDITORES INDEPENDENTES, sociedade simples com sede na Rua Serinhaém, nº 105, 5º andar, Boa Viagem, Recife, Estado de Pernambuco, inscrita no CNPJ (MF) sob o n.º 11.501.707/0001-06, e no CRC/PE sob o nº 272, representada por seu sócio abaixo assinado Nelson Mitimasa Jinzenji, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.351.895-SSP/SP, inscrito no CPF (MF) sob o nº 208.457.588-53 e no Conselho Regional de Contabilidade em Pernambuco sob o nº 060.597-SP-T-PE, residente e domiciliado na Rua do Loreto nº 36, apto 1901, Piedade, Jaboatão dos Guararapes, Estado de Pernambuco, nomeada pela administração de **QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, para proceder a avaliação do patrimônio líquido contábil da empresa em 01 de dezembro de 2018, de acordo com as práticas contábeis adotadas o Brasil, apresenta a seguir o resultado de seus trabalhos.

A avaliação do patrimônio líquido contábil em 01 de dezembro de 2018, de **QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.** sociedade anônima de capital fechado com sede na Rua Padre Carapuiceiro, nº 706, 8º andar, Sala 801, Edifício Carlos Pena Filho, Boa Viagem, CEP 51.020-280, Recife, Estado de Pernambuco, inscrita no CNPJ (MF) sob o nº 11.535.028/0001-40, e NIRE 2630.001.741-5, tem por objetivo a cisão parcial, com versão da parcela cindida desse patrimônio para a empresa **QUEIROZ GALVÃO S.A.** sociedade anônima fechada com sede na Rua Santa Luzia, nº 651, 7º e 8º andares, Centro, CEP 20.030-041, Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ (MF) sob o nº 02.538.798/0001-55, e NIRE 3330.016.738-2.

A administração da Sociedade é responsável pela escrituração dos livros e elaboração de informações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim, como pelos controles internos relevantes que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de tais informações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre o valor contábil do patrimônio líquido de **QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.** em 01 de dezembro de 2018, com base nos trabalhos conduzidos de acordo com o Comunicado Técnico CTA 20, aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, que prevê a aplicação de procedimentos de exame de auditoria no balanço patrimonial. Assim, efetuamos o exame do referido balanço patrimonial de **QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, que requerem o cumprimento de exigências técnicas pelo auditor.

DIRECTIVOS Auditores Independentes - Rua Serinhaém, 105 – 5º andar – Boa Viagem – Recife – PE - CEP: 51.021-200

Fones (81) 3325.2322/3325.2251- Fax: (81) 3326.0928

E-mail: directivos@directivos.com.br

www.directivosauditores.com.br

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: QUEIROZ GALVAO S/A

NIRE: 333.0016738-2 Protocolo: 00-2019/134146-0 Data do protocolo: 28/02/2019

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 21/03/2019 SOB O NÚMERO 00003553275 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 27A7A38C1D17521D9D6CE01BB38D46768F05FF6E66B9BF96968581764C2064BD

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo. Pag. 12/17



e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que o patrimônio líquido contábil apurado para a elaboração de nosso laudo de avaliação está livre de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores contabilizados. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante no patrimônio líquido, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração do balanço patrimonial da Sociedade para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a efetividade desses controles internos da sociedade. Uma auditoria inclui, também a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar a conclusão.

Assim, de acordo com os valores transcritos no Balanço Patrimonial Especial levantado em 01 de dezembro de 2018, constantes do Anexo I ao presente Laudo, verifica-se que o total do patrimônio líquido escritural de **QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, é de R\$ 77.461.603,37 (setenta e sete milhões e quatrocentos e sessenta e um mil e seiscentos e três reais e trinta e sete centavos); a parcela do patrimônio líquido escritural de **QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, a ser cindida e vertida para a sociedade anônima de capital fechado **QUEIROZ GALVÃO S.A.**, é de R\$ 75.721.326,49 (setenta e cinco milhões e setecentos e vinte e um mil e trezentos e vinte e seis reais e quarenta e nove centavos); e a parcela do patrimônio líquido escritural a remanescer em **QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, de R\$ 1.740.276,88 (um milhão e setecentos e quarenta mil e duzentos e setenta e seis reais e oitenta e oito centavos).

A descrição dos bens, direitos e obrigações, avaliados pelo critério do valor contábil, que compõem os valores ativos e passivos a cindir do patrimônio de **QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.** e a verter para o patrimônio da sociedade anônima de capital fechado **QUEIROZ GALVÃO S.A.**, é apresentada em Anexo II ao presente Laudo de Avaliação, do qual é parte integrante.

Recife, 16 de dezembro de 2018

DIRECTIVOS AUDITORES INDEPENDENTES
CRC/PE 272

Nelson Mitimasa Jinzenji
Contador – CRC SP 64.957-T-PE

DIRECTIVOS Auditores Independentes - Rua Serinhaém, 105 – 5º andar – Boa Viagem – Recife – PE - CEP: 51.021-200
Fones (81) 3325.2322/3325.2251- Fax: (81) 3326.0928
E-mail: directivos@directivos.com.br
www.directivosauditores.com.br

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: QUEIROZ GALVAO S/A

NIRE: 333.0016738-2 Protocolo: 00-2019/134146-0 Data do protocolo: 28/02/2019

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 21/03/2019 SOB O NÚMERO 00003553275 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 27A7A38C1D17521D9D6CE01BB38D46768F05FF6E66B9BF96968581764C2064BD

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.

Pag. 13/17





ANEXO I
QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
BALANÇO PATRIMONIAL ESPECIAL EM 01/12/2018
ANTES E APÓS A CISÃO PARCIAL

	ANTERIOR	CISÃO PARCIAL	APÓS CISÃO
ATIVO			
CIRCULANTE			
Disponibilidades	1.808.010,16	-	1.808.010,06
Clientes	138.666.968,15	-	138.666.968,15
Outros créditos	48.782.456,5	29.584.000,00	19.198.456,50
Imóveis a comercializar	66.587.496,18	1.533.881,69	65.053.614,49
Despesas do exercício seguinte	26.635,55	-	26.635,55
Total do circulante	255.871.566,44	31.117.881,69	224.753.684,75
NÃO CIRCULANTE			
Realizável a longo prazo	107.292.056,33	36.140.024,37	71.152.031,96
Investimentos	690.029.357,15	8.463.420,43	681.565.936,72
Imobilizado	9.865.338,65	-	9.865.338,65
Intangível	8.849.171,88	-	8.849.171,88
Total do não circulante	816.035.924,01	44.603.444,80	771.432.479,21
TOTAL DO ATIVO	1.071.907.490,45	75.721.326,49	996.186.163,96
PASSIVO			
CIRCULANTE			
Fornecedores	29.914.055,19	-	29.914.055,19
Empréstimos de financiamentos	273.021.345,80	-	273.021.345,80
Debêntures não conversíveis	450.667.282,29	-	450.667.282,29
Obrigações sociais	6.891.897,32	-	6.891.897,32
Obrigações fiscais	11.410.465,91	-	11.410.465,91
Obrigações por incorporações	5.405.447,90	-	5.405.447,90
Antecipação de dividendos	55.973.610,08	-	55.973.610,08
Outras contas a pagar	61.786.970,48	-	61.786.970,48
Total do circulante	895.071.074,97	0,00	895.071.074,97
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	11.440.543,62	-	11.440.543,62
Obrigações fiscais	5.709.141,20	-	5.709.141,20
Provisão para risco e garantia	12.208.041,45	-	12.208.041,45
Obrigações com pessoas ligadas	16.660.710,11	-	16.660.710,11
Operações de mútuo	13.854.010,80	-	13.854.040,80
Obrigações por incorporações	39.502.364,93	-	39.502.364,93
Total do não circulante	99.374.812,11	0,00	99.374.812,11
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	428.170.747,57	75.721.326,57	352.499.421,00
Prejuízos acumulados	(350.709.144,20)	(0,08)	(350.709.144,12)
Total do patrimônio líquido	77.461.603,37	75.721.326,49	1.740.276,88
TOTAL DO PASSIVO E P. LÍQUIDO	1.071.907.490,45	75.721.326,49	996.186.163,96

De acordo com os valores acima transcritos, o patrimônio líquido escritural de Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. em 01 de dezembro de 2018 é de R\$ 77.461.603,37 (setenta e sete milhões e quatrocentos e sessenta e um mil e seiscentos e três reais e trinta e sete centavos); a parcela a cindir de R\$ 75.721.326,49 (setenta e cinco milhões e setecentos e vinte e um mil e trezentos e vinte e seis reais e quarenta e nove centavos); e a parcela a remanescer em Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. após a cisão parcial de R\$ 1.740.276,88

DIRECTIVOS Auditores Independentes - Rua Serinhaém, 105 - 5º andar - Boa Viagem - Recife - PE - CEP: 51.021-200
Fones (81) 3325.2322/3325.2251- Fax: (81) 3326.0928
E-mail: directivos@directivos.com.br
www.directivosauditores.com.br

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: QUEIROZ GALVAO S/A

NIRE: 333.0016738-2 Protocolo: 00-2019/134146-0 Data do protocolo: 28/02/2019

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 21/03/2019 SOB O NÚMERO 00003553275 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 27A7A38C1D17521D9D6CE01BB38D46768F05FF6E66B9BF96968581764C2064BD

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo. Pag. 14/17

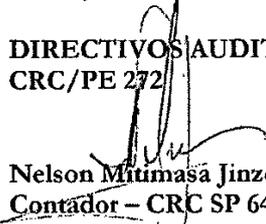


RECIFE
PE

(hum milhão e setecentos e quarenta mil e duzentos e setenta e seis reais e oitenta e oito centavos).

Recife, 16 de dezembro de 2018

DIRECTIVOS AUDITORES INDEPENDENTES
CRC/PE 272


Nelson Mitumasa Jinzenji
Contador – CRC SP 64.957-T-PE

DIRECTIVOS Auditores Independentes - Rua Serinhaém, 105 – 5º andar – Boa Viagem – Recife – PE - CEP: 51.021-200
Fones (81) 3325.2322/3325.2251- Fax: (81) 3326.0928
E-mail: directivos@directivos.com.br
www.directivosauditores.com.br

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: QUEIROZ GALVAO S/A

NIRE: 333.0016738-2 Protocolo: 00-2019/134146-0 Data do protocolo: 28/02/2019

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 21/03/2019 SOB O NÚMERO 00003553275 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 27A7A38C1D17521D9D6CE01BB38D46768F05FF6E66B9BF96968581764C2064BD

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo. Pag. 15/17





ANEXO II

QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. RELAÇÃO DO ACERVO LÍQUIDO A SER TRANSFERIDO PELA CESSÃO PARCIAL AVALIADO COM BASE NO BALANÇO PATRIMONIAL ESPECIAL DE 01/12/2018

1 – RELAÇÃO DE BENS E DIREITOS A SEREM TRANSFERIDOS PARA QUEIROZ GALVÃO S.A.

Os valores ativos e passivos que serão cindidos do patrimônio de Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. e incorporados pela Queiroz Galvão S.A. são representados pelos bens, direitos e obrigações abaixo relacionados:

VALORES ATIVOS

OUTROS CRÉDITOS

Valor a receber de Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda., sociedade limitada com sede na Rua Padre Carapuceiro, nº 706, 8º andar, Sala 801, Edifício Carlos Pena Filho, Boa Viagem, CEP 51.020-280, Recife, Estado de Pernambuco, inscrita no CNPJ (MF) sob o nº 08.805.525/0001-06, e NIRE 2620.173.785-1, referente a venda das cotas das Sociedades de Propósitos Específicos Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda., no valor de R\$ 21.000.000,00 e Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda., no valor de R\$ 8.584.000,00, totalizando o valor contábil líquido de

29.584.000,00

IMOVEIS A COMERCIALIZAR

Custos de projetos sobre o imóvel identificado como gleba de terra própria de número 12-A, do Sítio Pau D'Óleo, no bairro de Candeias, Jaboatão dos Guararapes, Estado de Pernambuco, registrado na matrícula nº 65.580, do 1º Cartório de Registro Geral de Imóveis de Jaboatão dos Guararapes, Estado de Pernambuco, avaliado pelo valor contábil líquido de

1.533.881,69

REALIZAVEL A LONGO PRAZO 0 Outras contas a receber

Direitos creditórios decorrentes do Instrumento Particular de Cessão de Quotas e Outras Avenças datado de 08/05/2017, aditado em 09/05/2017 e garantido pela Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças, lavrado em 17/08/2017, no Livro 10.819, às fls. 265, do 9º Tabelionato de Notas de São Paulo, Estado de São Paulo, avaliado pelo valor contábil líquido de

36.140.024,37

INVESTIMENTOS – Participações em Controladas

17.999.998 (dezessete milhões, novecentas e noventa e nove mil, novecentas e noventa e oito) quotas de capital de Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Padre Carapuceiro, nº 706 – Edifício Queiroz Galvão Centro Empresarial Torre Carlos Pena Filho, 8º andar, sala 801, Boa Viagem, CEP 51.020-280, Recife, Estado de Pernambuco, inscrita no CNPJ sob o

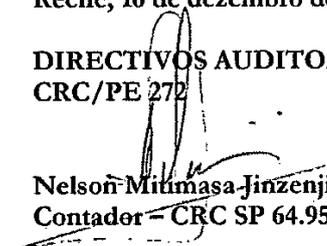
DIRECTIVOS Auditores Independentes - Rua Serinhaém, 105 – 5º andar – Boa Viagem – Recife – PE - CEP: 51.021-200
Fones (81) 3325.2322/3325.2251- Fax: (81) 3326.0928
E-mail: directivos@directivos.com.br
www.directivosauditores.com.br



nº 08.805.525/0001-06 e NIRE 2620.173.785-1, avaliado pelo valor contábil líquido de	8.463.420,43
TOTAL DOS VALORE ATIVOS CINDIDOS	75.721.326,49
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CINDIDO	75.721.326,49

Recife, 16 de dezembro de 2018

DIRECTIVOS AUDITORES INDEPENDENTES
CRC/PE 272


Nelson Mitumasa Jinzenji
Contador - CRC SP 64.957-T-PE

DIRECTIVOS Auditores Independentes - Rua Serinhaém, 105 - 5º andar - Boa Viagem - Recife - PE - CEP: 51.021-200
Fones (81) 3325.2322/3325.2251- Fax: (81) 3326.0928
E-mail: directivos@directivos.com.br
www.directivosauditores.com.br

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: QUEIROZ GALVAO S/A

NIRE: 333.0016738-2 Protocolo: 00-2019/134146-0 Data do protocolo: 28/02/2019

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 21/03/2019 SOB O NÚMERO 00003553275 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 27A7A38C1D17521D9D6CE01BB38D46768F05FF6E66B9BF96968581764C2064BD

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo. Pag. 17/17

