



MONTEIRO ARANHA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 33.102.476/0001-92

NIRE 33.3.0010861-1 | Código CVM n.º 00889-3

ANEXO 30-XXXIII da ICVM n.º 480/2009

Comunicação sobre transações entre partes relacionadas

| | |
|--------------------------------|---|
| Partes Relacionadas | <ul style="list-style-type: none">• Monteiro Aranha S.A. (“<u>Companhia</u>”);• Novo Rio Empreendimento Imobiliário S.A. (“<u>Novo Rio</u>”);• Sergio Alberto Monteiro de Carvalho, Celi Elisabete Julia Monteiro de Carvalho, Joaquim Alvaro Monteiro de Carvalho e Sergio Francisco Monteiro de Carvalho Guimarães (“<u>Compradores</u>”); e• Sociedade Técnica Monteiro Aranha S.A. (“<u>STMA</u>”). |
| Relação com a Companhia | <p>A Novo Rio é sociedade controlada pela Companhia.</p> <p>Os Compradores e STMA, por sua vez, são acionistas integrantes do grupo de controle da Companhia.</p> <p>Ressalta-se que a Bradesco Seguros S.A. (“<u>Bradesco Seguros</u>”) não é considerada parte relacionada à Companhia.</p> |
| Data da operação | 2 de julho de 2020. |
| Objeto da operação | <p>A operação teve por objeto a compra e a aquisição, pelos Compradores, de imóveis de propriedade da Companhia e da Novo Rio, respectivamente: (i) o Edifício Monteiro Aranha, situado na Ladeira de Nossa Senhora, n.º 163 e 193, Glória, Cidade e Estado do Rio de Janeiro (“<u>Edifício MASA</u>”); e (ii) Salas n.ºs 501, 601, 701, 801, 901, 1001, 1201, 1301, 1401, 1501, 1601, 1801 e 1901 do Edifício Torre 1.º de Março, situado na Rua 1.º de Março, n.º 45, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro (“<u>Pavimentos Torre 1.º de Março</u>” e, em conjunto com Edifício MASA, dos “<u>Imóveis MASA</u>”).</p> <p>Os termos e condições da compra e da aquisição do Edifício</p> |



**MONTEIRO
ARANHA S.A.**

Companhia Aberta

CNPJ nº 33.102.476/0001-92

NIRE 33.3.0010861-1 | Código CVM n.º 00889-3

| | <p>MASA e dos Pavimentos Torre 1.º de Março, pelos Compradores, foram objeto de proposta vinculativa datada de 15 de maio de 2020, conforme aditada em 26 de junho de 2020 (“Proposta”), e aceita pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião realizada em 29 de junho de 2020.</p> | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|---|--------------------------|------------------------------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|
| Principais termos e condições | <p>A aquisição dos Imóveis MASA, pelos Compradores, observou os seguintes principais termos e condições:</p> <p>(i) <u>Preço de aquisição e pagamento</u>: como contraprestação pela aquisição dos Imóveis MASA, o pagamento, em moeda corrente nacional, do montante total de R\$ 132.000.000,00 (cento e trinta e dois milhões de reais), conforme segue:</p> <p>a) <i>Edifício MASA</i>: R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais), por meio de entrada no valor de R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais), cujo pagamento foi realizado pelos Compradores, e 5 (cinco) parcelas semestrais a serem pagas, na forma abaixo:</p> <table border="1"><thead><tr><th>Data de Pagamento</th><th>Valor da Parcela (em reais)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Dez/20</td><td>2.200.000,00</td></tr><tr><td>Jun/21</td><td>2.200.000,00</td></tr><tr><td>Dez/21</td><td>2.200.000,00</td></tr><tr><td>Jun/22</td><td>4.400.000,00</td></tr><tr><td>Dez/22</td><td>8.800.000,00</td></tr></tbody></table> <p>b) <i>Pavimentos Torre 1.º de Março</i>: R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), por meio de entrada no valor de R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais), cujo pagamento foi realizado pelos Compradores, e 5 (cinco) parcelas semestrais a serem pagas, na forma abaixo:</p> | Data de Pagamento | Valor da Parcela (em reais) | Dez/20 | 2.200.000,00 | Jun/21 | 2.200.000,00 | Dez/21 | 2.200.000,00 | Jun/22 | 4.400.000,00 | Dez/22 | 8.800.000,00 |
| Data de Pagamento | Valor da Parcela (em reais) | | | | | | | | | | | | |
| Dez/20 | 2.200.000,00 | | | | | | | | | | | | |
| Jun/21 | 2.200.000,00 | | | | | | | | | | | | |
| Dez/21 | 2.200.000,00 | | | | | | | | | | | | |
| Jun/22 | 4.400.000,00 | | | | | | | | | | | | |
| Dez/22 | 8.800.000,00 | | | | | | | | | | | | |



**MONTEIRO
ARANHA S.A.**

Companhia Aberta

CNPJ nº 33.102.476/0001-92

NIRE 33.3.0010861-1 | Código CVM n.º 00889-3

| Data de Pagamento | Valor da Parcela (em reais) |
|--------------------------|--|
| Dez/20 | 11.000.000,00 |
| Jun/21 | 11.000.000,00 |
| Dez/21 | 11.000.000,00 |
| Jun/22 | 22.000.000,00 |
| Dez/22 | 44.000.000,00 |

c) Em ambos os casos, os valores das parcelas serão reajustados entre a data da compra do imóvel e a data de pagamento por 100% (cem por cento) da variação acumulada dos Certificados de Depósitos Interbancários (“CDI”), acrescido de sobretaxa de 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento), tendo os Compradores o direito de antecipar o pagamento das parcelas;

(ii) Garantias: (a) solidariedade entre os Compradores; (b) fiança prestada por STMA; (c) direito da Companhia de compensar quaisquer valores vencidos e não pagos pontualmente com quaisquer proventos declarados pela Companhia em favor dos Compradores e de STMA; (d) autorização para, em caso de não pagamento pontual dos valores devidos pelos Compradores e/ou STMA à Novo Rio, a Companhia reter quaisquer proventos devidos aos Compradores e/ou à STMA; e (e) obrigação dos Compradores e de STMA de não vender, ceder, transferir ou doar ações de emissão da Companhia, mantendo participação mínima de 4.500.000 (quatro milhões e quinhentas mil) ações de emissão da Companhia enquanto não houver o pagamento integral da dívida, nos limites e termos da garantia acordada, excetuando-se: (e.1) transferências entre si, (e.2) ônus e gravames que venham a ser constituídos para garantia das obrigações assumidas para financiamento das compras de ações no âmbito da oferta pública de aquisição de ações por aumento de participação a ser lançada pelos Compradores,



**MONTEIRO
ARANHA S.A.**

Companhia Aberta

CNPJ nº 33.102.476/0001-92

NIRE 33.3.0010861-1 | Código CVM n.º 00889-3

| | |
|--|---|
| | <p>ou (e.3) em caso de transferência de ações em que os recursos líquidos com a operação sejam exclusivamente utilizados para pagamento desta dívida;</p> <p>(iii) <u>Condições</u>: além das condições usuais a este tipo de negócio, a compra dos Imóveis MASA pelos Compradores estava condicionada à celebração, entre os Compradores e a Bradesco Seguros, de contrato de permuta da propriedade dos Imóveis MASA adquiridos pelos Compradores, e da propriedade de 4 (quatro) pavimentos (2º, 3º, 4º e 5º) do Edifício Alberto Monteiro, situado na Av. Rio Branco, n.º 80, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, de propriedade dos Compradores (“<u>Pavimentos RB80</u>” e, em conjunto com os Imóveis MASA, os “<u>Imóveis</u>”), por 1.562.722 (um milhão, quinhentas e sessenta e duas mil, setecentas e vinte e duas) ações ordinárias de emissão da Companhia, de titularidade direta e indireta da Bradesco Seguros, conforme relações de troca livremente fixadas e pactuadas pelas partes (“<u>Permuta</u>”);</p> <p>(iv) <u>Custos e despesas</u>: despesas com impostos e custos para escrituração e registro da transferência dos Imóveis MASA, são de responsabilidade da Companhia e da Novo Rio; e</p> <p>(v) <u>Indenização</u>: Companhia e Novo Rio devem indenizar os Compradores por perdas diretamente decorrentes dos Imóveis MASA de acordo com os termos, condições e limites estabelecidos no respectivo instrumento da Permuta.</p> <p>Os atos e providências necessários à consumação da transferência das ações e dos Imóveis objeto da Permuta, realizados pelas partes, são considerados simultâneos e concomitantes.</p> |
| Informações sobre a eventual participação da contraparte, de seus sócios ou | Os Compradores, inclusive aqueles que ocupam cargos na Diretoria ou no Conselho de Administração da Companhia, não participaram ou influenciaram o processo de decisão da Companhia nem negociaram, na qualidade de administradores, os termos da operação. |



**MONTEIRO
ARANHA S.A.**

Companhia Aberta

CNPJ nº 33.102.476/0001-92

NIRE 33.3.0010861-1 | Código CVM n.º 00889-3

| | |
|---|--|
| <p>administradores no processo: (a) de decisão da Companhia sobre a operação; e (b) de negociação da operação como representantes da Companhia, descrevendo essas participações</p> | <p>Os termos finais da operação foram aprovados pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião realizada em 29 de junho de 2020.</p> <p>A esse respeito, destaca-se ainda que, no âmbito do Conselho de Administração, não apenas os Compradores, mas também os conselheiros integrantes do grupo de controle da Companhia e/ou relacionados aos Compradores, se abstiveram nas discussões e votações, não participando das análises e deliberações referentes à Proposta.</p> |
| <p>Justificativa pormenorizada das razões pelas quais a administração do emissor considera que a transação observou condições comutativas ou prevê pagamento compensatório adequado:</p> | <p>Em sua análise e deliberação sobre a operação, o Conselho de Administração avaliou estudos abordando o histórico e a viabilidade da exploração econômica dos Imóveis MASA por MASA e laudos de avaliação independentes dos Imóveis MASA.</p> <p>Nessa análise, o Conselho de Administração considerou que a Proposta de aquisição dos Imóveis MASA atende o interesse da Companhia, observa condições comutativas e prevê pagamento compensatório adequado pelos seguintes principais motivos:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) a Proposta contempla preços de aquisição superiores aos valores dos Imóveis MASA apurados em laudos de avaliação independentes elaborados por solicitação da administração da Companhia;(ii) o foco atual dos investimentos imobiliários da Companhia é a incorporação e venda de imóveis residenciais para classes média e alta em parceria com outros incorporadores e não a manutenção de imóveis comerciais para obtenção de renda;(iii) tendo em vista dificuldades enfrentadas para sua comercialização, os Imóveis MASA se encontravam desocupados por longo período, incorrendo em despesas diretas e indiretas, inclusive com a sua manutenção; e |



**MONTEIRO
ARANHA S.A.**

Companhia Aberta

CNPJ nº 33.102.476/0001-92

NIRE 33.3.0010861-1 | Código CVM n.º 00889-3

| | |
|--|--|
| | (iv) o cronograma de pagamento das parcelas do preço de aquisição dos Imóveis MASA proposto pelos Compradores, bem como a remuneração dessas parcelas e as garantias oferecidas, são compatíveis com o valor total do negócio e a atual condição de mercado. |
|--|--|

Rio de Janeiro, 02 de julho de 2020.

Joaquim Pedro Monteiro de Carvalho Collor de Mello

Diretor de Relações com Investidores