

**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
em 31 de dezembro de 2004 e 2003.
(R\$ Milhares de Reais)**

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O PORTUS é uma entidade fechada de previdência complementar, sem fins lucrativos, com autonomia administrativa e financeira e prazo de duração indeterminado, regido pelas leis Complementares nº108 e 109, ambas de 29 de maio de 2001, e, obedece às normas expedidas pelo Ministério da Previdência Social – MPS, por intermédio da Secretaria de Previdência Complementar – SPC e do Conselho de Gestão da Previdência Complementar – CGPC.

A Secretaria de Previdência Complementar passou a denominar-se Secretaria de Políticas de Previdência Complementar – SPPC, de acordo com o artigo 15 da Medida Provisória no. 233, de 30 de dezembro de 2004. As atividades de fiscalização e supervisão das entidades fechadas de previdência complementar passaram a ser de competência da Superintendência Nacional de Previdência Complementar – PREVIC. Além disso, instituiu a Taxa de Fiscalização e Controle da Previdência Complementar – TAFIC, devida trimestralmente, tendo como fato gerador os recursos garantidores da entidade.

Os recursos de que a Fundação dispõe para seu funcionamento são representados por contribuições de suas patrocinadoras, e de seus participantes e assistidos, vertidas de forma paritária e pelos rendimentos resultantes das aplicações desses recursos, que devem obedecer ao disposto em Resoluções do Conselho Monetário Nacional – CMN.

A Entidade aplica seus recursos financeiros integralmente no País e não distribui lucro ou participações em seus investimentos.

O principal objetivo do Instituto é conceder a todos os seus participantes, assistidos e respectivos beneficiários os pagamentos de benefícios supletivos. Os patrocinadores são entidades que se dedicam às atividades portuárias, marítimas ou hidroviárias, ou que a elas se vinculem, e pelo próprio PORTUS. Outras entidades autorizadas pelo Conselho Deliberativo poderão tornar-se patrocinadoras por meio de adesão, na forma da lei.

**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
em 31 de dezembro de 2004 e 2003.
(R\$ Milhares de Reais)**

2. PLANOS DE BENEFÍCIOS

O Plano de Benefícios é único de modalidade de “Benefício Definido” e tem por objetivo complementar o valor dos benefícios concedidos pela Previdência Social Oficial, em conformidade com os dispositivos do Regulamento, aprovado pela Secretaria de Previdência Social, mediante a Portaria nº 813, de 19/12/2000.

2.1 Plano de Benefícios

O Instituto administra um Plano Único, daí sua estrutura de gestão de investimento de modalidade “Unifundo”, efetuada internamente, pelo próprio.

A Secretaria de Previdência Complementar – SPC instituiu, por meio da Resolução CGPC no. 14, de 01 de outubro de 2004, o Cadastro Nacional de Planos de Benefícios das Entidades Fechadas de Previdência Complementar – CNPB, cujo objetivo é aprimorar os mecanismos de controle sobre cada plano de benefícios. Com a medida os planos terão maior visibilidade o que significa mais transparência e mais segurança jurídica para as partes envolvidas, especialmente para os participantes, assistidos, patrocinadores e instituidores.

2.2 Plano de Custeio

O Plano de Custeio é submetido a uma avaliação atuarial periodicamente, especialmente com relação as contribuições mensais das Patrocinadoras e Participantes Ativo e Assistido relacionadas a base de cálculo salariais.

3. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis são elaboradas e estão sendo divulgadas em milhares de reais comparadas com o exercício anterior, de acordo com as práticas contábeis aplicáveis no Brasil e em observância à Resolução CGPC no. 5, de 30 de janeiro de 2002 e, suas alterações posteriores, expedidas pelo Ministério da Previdência Social - MPS através da Secretaria da Previdência Complementar – SPC.

**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
em 31 de dezembro de 2004 e 2003.
(R\$ Milhares de Reais)**

4. PRINCIPAIS DIRETRIZES CONTÁBEIS

As principais práticas adotadas pela entidade são resumidas a seguir:

4.1 A sistemática estabelecida pelo órgão normativo apresenta como principal característica a segregação dos registros contábeis em programas distintos, segundo a natureza e a finalidade das transações, compreendendo programa-fim (previdencial) e programas-meio (administrativo e de investimentos). O fluxo de recursos nas contas de resultado, envolvendo cobranças e repasses entre os mesmos, é efetuado por meio de contas de transferências interprogramas;

4.2 Os recursos coletados, as receitas e as rendas/variações positivas auferidas no mês, independentemente de sua efetiva realização, os recursos utilizados, as despesas e as deduções/variações negativas, pagas ou incorridas no mês correspondente são registrados segundo o Princípio da Competência;

4.3 Os títulos e valores mobiliários, com exceção das ações, estão classificados nas categorias:

- Títulos para negociação - Avaliado pelo valor de mercado, a valorização /desvalorização apurada em relação ao critério “pró rata temporis” foram registradas e apropriados em conta de resultado, como ajuste a valor de mercado; e
- Títulos mantidos até o vencimento são registrados ao custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos pró rata dia até a data do balanço e apropriados diretamente ao resultado.

De acordo com o disposto na Resolução CGPC nº 04, de 30 de janeiro de 2002, os valores de custo e de mercado, segregados por tipo de título, bem como os parâmetros utilizados para suas determinações, são encaminhados, trimestralmente, à Secretaria de Previdência Complementar – SPC através do Demonstrativo Analítico de Investimentos e de Enquadramento das Aplicações – DAIEA;

4.4 O ágio e deságio ocorridos na aquisição de títulos foram corrigidos e amortizados, mensalmente, à despesa ou receita pró rata dia, pelo prazo que decorre da aquisição até o vencimento do título;

**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
em 31 de dezembro de 2004 e 2003.
(R\$ Milhares de Reais)**

4.5 As ações adquiridas no mercado à vista são registradas pelo custo de aquisição, acrescido de despesas de corretagens e outras taxas, avaliadas ao valor de mercado pela cotação média do último dia do mês em que o título tenha sido negociado na Bolsa de Valores, em que tenha alcançado maior liquidez. A variação oriunda da comparação entre os valores contábeis e os de mercado foi apropriada diretamente ao resultado do exercício, admitindo-se a compensação.

As ações não negociadas em bolsa ou em mercado de balcão organizado, por período superior a seis meses, foram avaliadas pelo último valor patrimonial publicado ou custo, dos dois o menor;

As rendas / variações positivas provenientes de bonificações ou por outros direitos, dividendos de ações e juros sobre capital próprio foram reconhecidas contabilmente em atendimento ao regime de competência;

4.6 Os investimentos imobiliários estão registrados ao custo de aquisição são depreciados, exceto terrenos, pelo método linear à taxa de 2% ao ano ou às taxas correspondentes ao tempo de vida útil remanescente fixada no último laudo de reavaliação. Os imóveis são reavaliados, periodicamente, de acordo com a legislação vigente, os ajustes da reavaliação, positivos ou negativos são contabilizados nas contas específicas em contrapartida do resultado.

As instalações são demonstradas ao custo de aquisição e depreciadas pelo método linear à taxa de 10% ao ano.

4.7 As operações com participantes correspondem a empréstimos simples e remanescentes financiamentos imobiliários. Os empréstimos apresentam o valor do Principal, e o financiamento, o principal correção monetária e juros até a data do balanço. Para os empréstimos é cobrada a taxa de 2% ao mês e sobre o saldo de financiamento incidem, semestralmente, o índice de reajuste salarial dos participantes assistidos ou a Taxa Referencial;

4.8 As provisões são constituídas em função da verificação de atraso no recebimento de parcelas vencidas e vincendas, para fazer face às operações de direitos creditórios de difícil liquidação e para cobrir possíveis perdas de investimentos realizados em instituições sob regime especial em atendimento as normas específicas;

4.9 Os bens que constituem o Permanente - Imobilizado estão registrados ao custo de aquisição e são depreciados pelo método linear às taxas estabelecidas em função do tempo de vida útil, conforme determinado no Anexo E - Normas de Procedimentos Contábeis da Resolução CGPC nº 10/2002.

**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
em 31 de dezembro de 2004 e 2003.
(R\$ Milhares de Reais)**

	<u>% ao ano</u>
Móveis e Utensílios	10
Máquinas e Equipamentos	10
Computadores e Periféricos	20
Sistemas de comunicação	20

4.10 Os gastos com software são amortizados à taxa de 20% ao ano e encontram-se registrados no Permanente – Diferido.

4.11 O registro das despesas administrativas é realizado por meio de sistema de alocação direta, combinada com rateio de despesas comuns à administração previdencial e de investimentos; e

4.12 O imposto de renda pessoa jurídica foi apurado e recolhido com base no Regime Especial de Tributação – RET, conforme Medida Provisória nº 2.222, de 04 de setembro de 2001, em vigor até 31 de dezembro de 2004, revogado pela Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004.

4.13 Posteriormente ao pagamento do débito do IRRF foi detectado erro no cálculo do montante devido, acarretando o recolhimento significativamente superior ao valor devido.

Diante do fato o Portus recorreu administrativamente junto à Secretaria da Receita Federal, para recuperação dos valores não devidos e indevidamente recolhidos, após o que, iniciou o processo de compensação mensal relativa ao montante R\$11.272 mil. Em 9 de julho de 2004 através do comunicado nº122/2004, a Secretaria da Receita Federal indeferiu o processo de compensação, ignorando o que foi recolhido indevidamente. Inconformado o Portus interpôs sua manifestação de inconformidade, argumentando que não poderia recolher valores que não devia. A chance de êxito do Portus no processo é muito provável, sendo desta maneira, desnecessária a realização de provisionamento conforme afirmação da Martinelli Advocacia Empresarial, escritório responsável pelo processo.

**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
em 31 de dezembro de 2004 e 2003.
(R\$ Milhares de Reais)**

5. PROGRAMA PREVIDENCIAL

5.1 Provisões Matemáticas

As Provisões Matemáticas do Plano de Benefícios são registradas conforme cálculos do consultor atuarial externo Globalprev Consultores Associados de acordo com Nota Técnica Atuarial.

As Provisões Matemáticas foram reavaliadas em 31 de dezembro de 2004, com base em dados cadastrais de participantes e assistidos posicionados nesta data.

Na avaliação atuarial foram adotados os regimes financeiros de repartição simples, capitais de cobertura e capitalização individual para avaliação dos encargos e receitas, em consonância com a Legislação aplicável e métodos atuariais internacionalmente aceitos:

Repartição Simples: Futuros Pecúlios por morte, Futuras Suplementações de Auxílio-Doença, Contribuições e Soma anual de Salários-de-participação;

Repartição de Capitais de Cobertura: Futuras Suplementações de Aposentadoria por Invalidez, reversões em pensões das Futuras Suplementações de Aposentadoria por Invalidez e Futuras Pensões por morte de participantes falecidos em atividade;

Capitalização Individual pelo Método PUC: Futuras Suplementações de Aposentadoria Programadas e reversões em pensões das Futuras Suplementações de Aposentadoria Programadas;

Capitalização Individual: atuais benefícios já concedidos, reversões em pensões das atuais Suplementações de Aposentadorias e futuros pecúlios por morte de participantes falecidos em gozo de aposentadoria.

5.2 Benefícios Concedidos

Em linhas gerais, a provisão matemática de benefícios concedidos representa a diferença entre o valor atual das obrigações futuras da Entidade com os participantes e beneficiários em gozo de benefício de prestação continuada e o valor atual das contribuições líquidas desses participantes, registradas de acordo com Nota Técnica Atuarial, a saber:

Benefícios do Plano – registram o valor atual dos benefícios a serem pagos aos participantes e beneficiários já em gozo de benefício de prestação continuada;

Outras Contribuições da Geração Atual – registram o valor atual das contribuições futuras líquidas, que são realizadas pelas Patrocinadoras e dos Participantes.

**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
em 31 de dezembro de 2004 e 2003.
(R\$ Milhares de Reais)**

5.3 Benefícios a Conceder

Em linhas gerais, a provisão matemática de benefícios a conceder representa a diferença entre o valor atual das obrigações futuras da Entidade com os participantes ativos e seus beneficiários e o valor atual das Contribuições Líquidas de Patrocinadoras e Participantes ativos, registradas de acordo com a Nota Técnica Atuarial, a saber:

Benefícios do Plano de Geração Atual – registram o valor atual dos benefícios a serem concedidos aos integrantes da Geração Atual que não estejam em gozo de benefício;

Outras Contribuições da Geração Atual – registram o valor atual das contribuições futuras líquidas, a serem realizados pelas Patrocinadoras e Participantes que ainda não estejam em gozo de benefício de prestação continuada, excluindo-se toda e qualquer contribuição que dependa do ingresso de novos participantes.

5.4 Provisões Matemáticas a Constituir

Serviço passado – refere-se aos compromissos (Reserva Inicial) da Entidade, relativos aos participantes ativos e assistidos, avaliados na data de implantação do Plano de Benefícios, sem que tenha havido a arrecadação correspondente de contribuições.

A Reserva a Constituir do PORTUS - deverá se paga de acordo com as disposições constantes do Termo Aditivo ou Contrato de Integralização da RTSA.

Bases Técnicas:

- Tábua de Mortalidade Geral: tábua revista, sendo construída a partir da média aritmética simples entre as taxas de mortalidade indicadas nas tábuas GAM-1971 e GAM-1983;
- Tábua de Mortalidade de Inválidos: tábua revista, considerando-se ajustes da experiência verificada no PORTUS à Tábua GAM-1971(male);
- Tábua de Entrada em Invalidez: tábua revista, considerando-se ajustes da experiência verificada no PORTUS no período de 01/07/1997 a 31/11/2003;
- Tábua de Desligamento: mantida a mesma experiência PORTUS utilizada na avaliação atuarial de 31/12/2003;
- Tábua de Herdeiros: construída com base nas informações sobre os participantes falecidos e seus respectivos beneficiários de pensão no período de 01/01/1994 a 31/12/2003;
- Crescimento real de salário: 1,0%aa;

**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
em 31 de dezembro de 2004 e 2003.
(R\$ Milhares de Reais)**

- Capacidade salarial: 97,78%(correspondente ao nível médio inflacionário de 5%a.a.)
- Capacidade de benefício: 97,78%(correspondente ao nível médio inflacionário de 5%a.a.)
- Indexador Econômico: INPC(IBGE)
Taxa anual de juros: 6%

5.5 Recursos a Receber

Descrição	Exercícios findos em	
	31.12.04	31.12.03
Recursos a receber - valor líquido	145.472	157.793
Contribuições Normais	2.623	2.302
Contribuições Normais em Atraso	47.391	34.597
Provisão créditos duvidosos	(43.546)	(27.915)
Contribuições Extarordinarias Atraso	4.473	3.757
Provisão créditos duvidosos	(4.473)	(3.757)
Contribuição Extraordinária do Mês	667	-
Contribuições Contratadas	103.169	115.746
Contribuições Contratadas em Atraso	72.129	48.005
Provisão créditos duvidosos	(57.731)	(35.934)
Créditos com a Portobras	117.065	103.171
Provisão créditos duvidosos	(117.065)	(103.171)
Abono a recuperar	20.028	20.952
Outros	-	40
Recuperação de CPMF	573	-
Depósito Judicial	169	-

Resumo	Exercícios findos em	
	31.12.04	31.12.03
Recursos a Receber	368.287	328.570
Provisão para Créditos Duvidosos	(222.815)	(170.777)

Em 2004 a provisão representa 61%dos créditos a receber, no ano anterior 52 % do total a receber dos créditos a receber, em 2003 .

**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
em 31 de dezembro de 2004 e 2003.
(R\$ Milhares de Reais)**

5.6 Recursos a Receber – Cobranças Judiciais

Em continuidade ao processo de cobrança o Jurídico do Instituto no decorrer deste exercício acionou 14 (quatorze) ações de cobranças no montante de R\$190.194 mil, que adicionada as ações anterior totalizam 19 (dezenove) processos no valor global de R\$ 201.406mil, cuja probabilidade de êxito é muito provável.

<u>N.º de Processo</u>	<u>Companhia</u>	<u>Valor da Causa</u>	<u>Data da Entrada Do Processo</u>	<u>Tipo de Ação</u>	<u>Vara Civil</u>
2004.001.133914-3	CODOMAR	3.302	16/11/2004	Ação de Cobrança	45 ^a
2004.001.107580-2	CDRJ	36.730	10/09/2004	Ação de Cobrança	21 ^a
2004.001.107604-1	SPI	2.377	10/09/2004	Ação de Cobrança	09 ^a
2004.001.107597-8	DOCAS PB	751	10/09/2004	Ação de Cobrança	38 ^a
2004.001.107589-9	SNPH	2.592	10/09/2004	Ação de Cobrança	50 ^a
2004.001.107570-0	CDC	6.156	10/09/2004	Ação de Cobrança	49 ^a
2004.001.112852-1	RECIFE	3.980	23/09/2004	Ação de Cobrança	42 ^a
2004.001080421-0	CODERN/ RECIFE	4.098	01/07/2004	Ação Declaratória /Cobrança	42 ^a
2004.001.071194-2	PARAÍBA	111	07/06/2004	Ação de Cobrança	38 ^a
2004.001.025875-5	CODERN	8.814	04/03/2004	Ação de Execução	10 ^a
2004.001.025878-0	CODERN	883	04/03/2004	Ação de Cobrança	42 ^a
2004.001.025881-0	CDRJ	110.120	04/03/2004	Ação de Execução	40 ^a
2004.001.133909-0	CODEBA (ASHFRA)	251	16/11/2004	Ação de Execução	30 ^a
2004.001.026759-8	CODEBA	10.029	08/03/2004	Ação de Execução	14 ^a
2001.001.037856-0	CDRJ	3.860	06/04/2001	Ação de Execução	33 ^a
2000.001.141645-1	CDRJ	1.638	26/10/2000	Ação de Cobrança	49 ^a
2000.001.157697-1	CODERN	437	09/11/2000	Ação de Execução	31 ^a
2000.001.157700-8	CODERN	606	14/11/2000	Ação de Cobrança	24 ^a
001.001.121234-3	SNPH	4.671	08/10/2001	Ação de Cobrança	13 ^a

5.7 Patrocinadoras em Situações Especiais

PORTOBRÁS

A dívida da extinta Patrocinadora Empresa de Portos do Brasil - PORTOBRÁS está atualizada para 31 de dezembro de 2004, pelo valor de R\$ 117.065 (R\$ 103.171 em 2003), com 100% do valor provisionado para perda. A cobrança desta dívida é objeto de ação judicial.

PORTO DE ITAJAÍ

Em 20 de julho de 2004 a Superintendência do Porto de Itajaí recebeu Mandado de Citação Cautelar – Autos Nº 033.04.016.172-5, intimando-a a depositar os valores devidos ao PORTUS até o montante de R\$ 130.000,00 em conta remunerada e vinculada ao mencionado processo.

**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
em 31 de dezembro de 2004 e 2003.
(R\$ Milhares de Reais)**

6. PROGRAMA DE INVESTIMENTOS

Em 31 de dezembro de 2004, a Entidade possuía os recursos garantidores do exigível atuarial, em consonância com a Resolução CMN nº 3.121, de 25 de setembro de 2003, conforme quadro abaixo.

DEMONSTRATIVO DA COMPOSIÇÃO CONSOLIDADA DA CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

Descrição	Exercícios findos em	
	31.12.04	31.12.03
RENDA FIXA	86.603	70.177
Títulos de Responsabilidade do Governo Federal	50.238	33.686
Aplicações em Instituições Financeiras	20.376	12.070
Títulos de Empresas	15.989	24.421
RENDA VARIÁVEL	106.820	122.594
Mercado de Ações	84.619	111.025
Mercado de opções	2.197	736
Empréstimos de ações	15	-
Fundos de Investimento	19.989	10.833
INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS	90.874	107.892
Edificações para Uso	3.333	3.339
Edificações para renda	32.327	42.934
Shopping Center	8.859	50.629
Terrenos	23.635	4.395
Créditos a receber	20.273	3.894
Fundos de Investimentos Imobiliários	2.447	2.701
OPERAÇÕES COM PARTICIPANTES	18.280	16.796
Empréstimos	18.267	16.782
Financiamentos Imobiliários	13	14
OUTROS REALIZÁVEIS	991	5.216
Imposto de Renda a Recuperar	991	5.216
PROGRAMA DE INVESTIMENTOS	303.568	322.675

**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
em 31 de dezembro de 2004 e 2003.
(R\$ Milhares de Reais)**

6.1 Renda Fixa

Em 31 de dezembro de 2004, a Entidade possuía a seguinte carteira de títulos e valores mobiliários, na carteira própria e nos fundos de investimentos exclusivos:

6.1.1 Títulos mantidos até o vencimento:

Por Vencimento:

	31.12.04					Total Títulos
	Até 01 ano	01 a 05 anos	05 a 10 anos	10 a 15 anos	Acima de 15 anos	
Títulos Privados						
Debêntures não conversíveis	-	6.611	-	-	-	6.611
Certificados Depósitos Bancários	13.445	-	-	-	-	13.445
Total	13.445	6.611	-	-	-	20.056

Títulos Públicos

Letras Financeiras do Tesouro	-	30.956	-	-	-	30.956
Notas do Tesouro Nacional	-	-	-	-	12.155	12.155
Total	-	30.956	-	-	12.155	43.111

6.1.2 Títulos para Negociação:

	31.12.04						Total Títulos
	Até 01 ano	01 a 05 anos	05 a 10 anos	10 a 15 anos	Acima de 15anos	Prazo Indeterminado	
Títulos Públicos							
Credito Sec. Tesouro Nacional	-	-	-	-	7.127	-	7.127
Subtotal	-	-	-	-	7.127	-	7.127
Títulos Privados							
Debêntures Conversíveis	-	-	8.874	-	-	-	8.874
Debêntures Não Conversíveis	-	-	-	-	-	504	504
Quotas de FIF - Renda Fixa	6.931	-	-	-	-	-	6.931
Subtotal	6.931	-	8.874	-	-	504	16.309
Total	6.931	-	8.874	-	7.127	504	23.436

**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
em 31 de dezembro de 2004 e 2003.
(R\$ Milhares de Reais)**

6.2 Renda Variável

<u>Descrição</u>	Exercícios findos em	
	31.12.04	31.12.03
Mercado de Ações	86.831	111.761
Fundos de Investimentos	19.989	10.833
Total - R\$ mil	106.820	122.594

6.3. Investimentos Imobiliários

<u>Descrição</u>	2004	2003
<u>INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</u>	90.874	107.892
Edificações para Uso Próprio	4.697	3.339
Edificações para Renda	47.084	42.934
Shopping Center	17.517	50.629
Terrenos	-	4.395
Alienações de Imóveis	19.129	3.894
Fundo de Investimento Imobiliário	2.447	2.701

6.3.1. Imóveis para Uso Próprio

<u>Relação</u>	<u>Especificação</u>	<u>Localização</u>	2004	2003
			Valor Contábil	
Rua Liberdade, 41	Casa	Santos – SP	355	233
Centro Empr. Brasília	Sala 320	Brasília – DF	78	68
Vitória	Salas 1112/13	Vitória – ES	17	16
Edifício M.O.Center	Sala 704	Fortaleza – CE	49	25
Edifício São Bento Oito	6º Andar	Rua São Bento nº 8	2.099	1.309
Edifício São Bento Oito	7º Andar	Rua São Bento nº 8	2.099	1.308
Edifício Almare	17º Andar	Av. Rio Branco, 37	-	380
Total			4.697	3.339

**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
em 31 de dezembro de 2004 e 2003.
(R\$ Milhares de Reais)**

Os imóveis destinados ao uso próprio estavam em 31 de dezembro de 2004 cobertos por apólices de seguro em montante considerado pelo PORTUS como adequado para cobrir eventuais sinistros, conforme a seguir demonstrado.

Rua São Bento - 8/ 6º pavimento: Valor máximo de indenização: R\$ 1.025.000,00
Rua São Bento - 8/ 7º pavimento: Valor máximo de indenização: R\$ 1.025.000,00

Representações:

REP/Vitoria - salas 1112/1113 - Valor Máximo de indenização: R\$ 70.000,00
REP/Brasília - Valor máximo de indenização: R\$ 50.000,00
REP/Fortaleza - Valor máximo de indenização: R\$ 55.000,00
REP/Santos - Valor máximo de indenização: R\$ 290.000,00
REP/Salvador - Valor máximo de indenização: R\$ 50.000,00
REP/Recife - Valor máximo de indenização: R\$ 40.000,00

6.3.2. Imóveis para Renda

Os imóveis para renda são segurados pelos locatários através do condomínio.

Relação dos Imóveis para Renda			2004	2003
Identificação	Especificação	Localização	Valor Contábil	
Edifício Almare	17º andar	Rio Branco nº 37 – RJ	381	-
Edifício Argentina	12º/13º andar	Rio de Janeiro – RJ	12.119	11.911
Edifício Argentina	3º andar	Rio de Janeiro – RJ	6.060	5.388
Edifício Nove de Julho	117 vagas	Rio de Janeiro – RJ	2.089	1.907
Edifício Garagem S.B.	11 vagas	Rio de Janeiro – RJ	93	105
Edifício C.E.I.R	13º e 14º andar	Rio de Janeiro – RJ	13.322	14.886
Edifício Coliseu	Sala 2314	Porto Alegre – RS	23	20
Rua Almirante Lamego	Prédio	Florianópolis/SC	-	1.089
Edifício S. Dumont	25º andar	Rio de Janeiro – RJ	505	563
Edifício São Bento Oito	15º andar	Rio de Janeiro – RJ	2.099	929
Av.Estados Unidos	100%	São Paulo – SP	4.972	2.384
Edifício B. Trade II	2º andar (24 S)	Rio de Janeiro – RJ	4.425	2.586
Sub-Total			46.088	41.768
Aluguéis a Receber	Diversos	Diversos	947	1.128
Valores a Recuperar	Diversos	Diversos (*)	43	32
Depósito Judicial	(**) -	-	6	6
Sub-Total			996	1.166
TOTAL			47.084	42.934

Obs. (*) – IPTU, Aluguéis atrasados, etc.

(**) – Imposto de Transmissão do 25º andar do Ed. Santos Dumont.

**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
em 31 de dezembro de 2004 e 2003.
(R\$ Milhares de Reais)**

6.3.3 Investimentos em Shopping Center

As Administrações dos Condomínios em Shopping Center cobram aos locatários a parcela correspondente ao seguro da loja.

<u>Relação dos Shopping Center</u>			<u>2004</u>	<u>2003</u>
<u>Relação</u>	<u>Participação</u>	<u>Localização</u>	<u>Valor Contábil</u>	
CNB	5%	Brasília – DF	9.129	7.281
Taubaté Shopping	20%	Taubaté – SP	4.515	3.229
Mogi Shopping Center(**)	42,875%	Mogi – SP	-	7.106
Neumarkt Shopping(**)	20%	Blumenau – SC	-	4.427
Santa Ursula Shopping	28,5%	Ribeirão Preto – SP	3.726	28.450
CNB	5%	Brasília – DF (*)	147	136
Total			<u>17.517</u>	<u>50.629</u>

OBS (*) – Valor correspondente à garantia de remuneração apropriado por competência.

(**) – Vendidos em 2004.

6.3.4 Terrenos

<u>Terrenos Vendidos em 2004</u>			<u>2004</u>	<u>2003</u>
<u>Relação</u>	<u>Metragem</u>	<u>Localização</u>	<u>Valor Contábil</u>	
Lote em Mogi	13.703,03 m2	Mogi – SP	-	1.275
Lote em Mogi	19.019,05 m2	Mogi – SP	-	1.550
Lote em Mogi	17.474,33 m2	Mogi – SP	-	1.570
Total			=	<u>4.395</u>

6.3.5 Valores a Receber por Alienação

	<u>Valores a Receber</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
<u>Imóveis</u>		<u>Valor Contábil</u>	
Shopping Newmarket		4.167	-
Terreno da Rua Equador, 43 - Em cobrança Judicial	(*)	8.476	7.190
4,375% do Shopping Mogi das Cruzes - Recuperado e Vendido em 2004		-	6.448
Shopping Mogi das Cruzes		11.034	
Edifício Coliseu - RS salas 2301/2302/2303/2304/2307/2308	(*)	77	69
Salas 404/5/6 e 410/11/12 do Ed. Almare		52	90
Sala 408 do Ed. Citybank Salvador		-	4
Prédio da Pça Mauá N.º 10		3.876	3.800
Sub-Total		<u>27.682</u>	<u>17.601</u>
Valor Provisionado P/ Devedores Duvidosos	(*)	<u>(8.553)</u>	<u>(13.707)</u>
Total		<u>19.129</u>	<u>3.894</u>

**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
em 31 de dezembro de 2004 e 2003.
(R\$ Milhares de Reais)**

6.3.6 Reavaliação de Imóveis

De acordo com a Resolução CMN nº 3.121, de 25 de setembro de 2003, a Entidade optou por efetuar a reavaliação de todos os imóveis da carteira imobiliária.

As reavaliações foram efetuadas por empresas independentes e os ajustes, positivo ou negativos, foram contabilizados com base em laudos técnicos. O resultado acumulado representa um ajuste negativo de R\$ 11.570 mil.

<u>IMÓVEIS</u>	<u>AVALIADOR</u>	<u>VALOR CONTÁBIL ANTES DA REAVALIAÇÃO</u>	<u>AJUSTE DE REAVALIAÇÃO</u>	<u>VALOR DO LAUDO</u>
ED. ARG. 3º 12 E 13º ANDARES BOTAFOGO	CCA	17.107	1.163	18.270
15º ANDAR DO ED. SÃO BENTO Nº 8 - RJ	CCA	919	1.181	2.100
EDIFÍCIO 9 DE JULHO - BOTAFOGO	CCA	1.886	214	2.100
EDIFÍCIO GARAGEM SÃO BENTO *	CCA	103	(9)	94
AV.R.B Nº 1 - 13º E 14º ANDARES - RJ	CCA	14.734	(1.334)	13.400
SALA 2314 DO ED COLISEU - PORTO ALEGRE	CCA	19	4	23
25º ANDAR DO ED.SANTOS DUMONT - RJ	CCA	556	(48)	508
AV.ESTADOS UNIDOS - JARDIM AMÉRICA - SP	SETAPE	2.361	2.636	4.997
2º ANDAR DO CONJUNTO BARRA TRADE II - RJ	CCA	2.553	1.897	4.450
ED. ALMARE - 17º ANDAR - AV.RB Nº 37	CCA	372	13	385
6º ANDAR DO ED. SÃO BENTO Nº 8 - RJ	CCA	1.277	823	2.100
7º ANDAR DO ED. SÃO BENTO Nº 8 - RJ	CCA	1.277	823	2.100
RUA LIBERDADE Nº 41 - SANTOS-SP.	CCA	230	130	360
SALA 320 DO CENTRO EMPR.BRASÍLIA -DF	CCA	67	13	80
SALAS 1112/1113 DO ED.BEMGE - VITÓRIA-ES	CCA	16	1	17
SALA 704 DO ED.MADISON - FORTALEZA/CE	CCA	25	24	49
TERRENOS MOGI GLEBAS "B" SÃO PAULO	SETAPE	1.275	(176)	1.099
TERRENOS MOGI GLEBAS "C" SÃO PAULO	SETAPE	4.395	(1.184)	3.211
CCBC-SHOPPING CENTER BRASÍLIA - DF	ADVISER	7.209	1.983	9.192
TAUBATÉ SHOPPING CENTER -SP	SETAPE	3.191	1.361	4.552
SHOPPING CENTER NEUMARKT BLUMENAU SC	ADVISER	4.385	(285)	4.100
MOGI SHOPPING CENTER - SP	SETAPE	7.898	3.602	11.500
SHOPPING CENTER SANTA URSULA - SP	CCA	28.156	(24.402)	3.754
TOTAL DOS IMÓVEIS REAVALIADOS		100.011	(11.570)	88.441

SETAPE - SERV. TEC. DE AVAL. DO PATRIMONIO

CCA - CÂMARA DE CONSULTORES ASSOCIADOS

ADVISER CONSUTORES

**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
em 31 de dezembro de 2004 e 2003.
(R\$ Milhares de Reais)**

6.4 Operações com Participantes

Descrição	Exercícios findos em	
	31.12.04	31.12.03
Empréstimos	18.267	16.782
Financiamentos imobiliários	13	14
Total	18.280	16.796

7. CONTINGÊNCIAS PREVIDENCIAIS

Fundamentada na opinião da Assessoria Jurídica, o Portus constituiu provisões para fazer face às ações interpostas por ex-participantes sobre devolução de contribuições pessoais e patronais..

8. FORMA DE DIVULGAÇÃO

Através de Boletim Informativo e pela Internet através do site www.portusinstituto.com.br, o PORTUS divulgará a todos os seus Participantes as Demonstrações Contábeis.

MARCIO CAMPOS DA SILVA
Diretor-Presidente
CPF: 671.489.568-20

ADREI ANTÔNIO DEGÁSPERI
Diretor de Seguridade
CPF: 220.386.478/87

LUIZ CARLOS PRADO
Diretor Financeiro
CPF: 839.315.038/87

PAULO ALBINO SANTOS SOARES
Diretor Administrativo
CPF: 733.830.237/53

VALDIR DE OLIVEIRA
Contador
CRC-RJ-016324/0-1
CPF: 038.061.627-00