



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
CNPJ Nº 08.769.451/0001-08
NIRE 35.300.340.949

MATERIAL DE APOIO

ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 301^a E 302^a SÉRIES DA 4^a EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** ("Securitizadora") apresenta o material de apoio para a Assembleia Geral de Titulares de Certificados Imobiliários das 301^a e 302^a Séries da 4^a Emissão da Securitizadora ("Assembleia"), a ser realizada em **09 de abril de 2025 às 15h**, de forma exclusivamente remota e eletrônica através da plataforma Microsoft Teams, conforme mais bem detalhado no Edital de Convocação, para deliberar sobre a seguinte ordem do dia:

- a)** Não declaração do vencimento antecipado das CCB e, consequentemente, dos CRI, nos termos dos itens 8.2 (j) do Termo de Securitização e 7.1 (k) das CCB, em razão do vencimento antecipado dos **(a.1)** Certificados de Recebíveis Imobiliários da 415^a Série da 4^a (Quarta) emissão da Emissora, ocorrido em 14 de janeiro de 2025, e da **(a.2)** 96^a emissão dos certificados de recebíveis do agronegócio, emitida pela Opea Securitizadora S.A., ocorrida em 16 de janeiro de 2025;
- b)** Não declaração do vencimento antecipado das CCB e, consequentemente, dos CRI, nos termos dos itens 8.2 (f) do Termo de Securitização e 7.1 (g) das CCB, em razão da ausência da apresentação do habite-se das construções existentes nos Imóveis Garantia, conforme previsão do item 8.1 (iii) das CCB, cujo prazo encerrou-se em junho de 2023, sendo certo que o habite-se deverá ser apresentado em até 13 (treze) meses após a realização da presente assembleia;
- c)** Não declaração do vencimento antecipado das CCB e, consequentemente, dos CRI, nos termos dos itens 8.2 (f) do Termo de Securitização e 7.1 (g) das CCB, em razão da apresentação, fora do prazo, da Declaração de Imposto sobre a Renda dos Devedores Solidários/Avalistas, o Sr. Gabriel Alberto Zakidalski, do exercícios de 2022 (ano-calendário 2021), 2023 (ano-calendário 2022) e 2024 (ano-calendário 2023), cujos prazos expiraram em 30 de abril de 2022, 30 de abril de 2023 e 30 de abril de 2024, respectivamente, e o Sr. Alberto Iván Zakidalski, do exercício de 2024 (ano-calendário 2023), cujo prazo expirou em 30 de abril de 2024, conforme previsão do item 8.1 (ii) das CCB, sendo certo que tais declarações foram apresentadas em 09 de outubro de 2024;
- d)** Não declaração do vencimento antecipado das CCB e, consequentemente, dos CRI, nos termos dos itens 8.2 (f) do Termo de Securitização e 7.1 (g) das CCB, em razão da ausência da apresentação das demonstrações financeiras auditadas de Alberto Ivan Zakidalski & Advogados, inscrita no CNPJ sob o nº 08.966.680/0001-04, da Aitz Transportadora Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 18.430.476/0001-28, da Carena Soluções Acústicas Ltda.,



inscrita no CNPJ sob o nº 17.686.142/0001-57 e da Mega Pesados Comércio de Automóveis e Máquinas, inscrita no CNPJ sob o nº 29.792.977/0001-70, por alguma das seguintes empresas de auditoria independente: Ernst & Young, PricewaterhouseCoopers, Deloitte, KPMG, Grant Thornton ou BDO, referentes ao ano de 2023, conforme previsão do item 8.1 (i) e (xii) das CCB, cujo prazo expirou em 30 de abril de 2024, sendo certo que as demonstrações deverão ser apresentadas em até 12 (doze) meses da realização da presente assembleia;

- e)** Não declaração do vencimento antecipado das CCB e, consequentemente, dos CRI, nos termos dos itens 8.2 (f) do Termo de Securitização e 7.1 (g) das CCB, em razão da ausência da apresentação de documentação que evidencie a contratação ou renovação do seguro dos Imóveis Garantia, vencido em 23 de setembro de 2024, conforme previsto no item 4.1 (ix) do Contrato de Cessão, sendo certo que os seguros dos Imóveis foram apresentados em 24 de fevereiro de 2025, ficando dispensada a apresentação dos seguros dos Imóveis A, até o encerramento da Emissão, ou até que seja realizada alguma construção nas áreas, o que ocorrer primeiro, visto que os referidos imóveis não possuem área construída, conforme detalhes do Material de Apoio;
- f)** Não declaração do vencimento antecipado das CCB e, consequentemente, dos CRI, nos termos dos itens 8.2 (f) do Termo de Securitização e 7.1 (g) das CCB, em razão da apresentação, fora do prazo, dos seguintes documentos dos Imóveis Garantia: (i) certidão atualizada de matrícula de cada Imóvel Garantia; (ii) certidão negativa de débitos de tributos imobiliários, expedida pela Prefeitura Municipal competente; (iii) alvará de funcionamento e demais licenças aplicáveis às atividades desenvolvidas em cada Imóvel Garantia, expedidas pelos órgãos competentes, ou indicação das providências adotadas para obtenção/renovação da referida licença; e (iv) auto de vistoria do corpo de bombeiros, ou indicação das providências adotadas para obtenção/renovação da referida licença, conforme previsão do item 4.7 (b) da Alienação Fiduciária de Imóveis , sendo certo que o prazo expirou em 30 de abril de 2024, e as declarações foram apresentadas em 09 de outubro de 2024;
- g)** Não declaração do vencimento antecipado das CCB e, consequentemente, dos CRI, nos termos dos itens 8.2 (e) do Termo de Securitização e 7.1 (f) das CCB, em razão dos atrasos de pagamentos, pela Devedora, das parcelas de remuneração e amortização das CCB, nos meses de fevereiro de 2024, abril de 2024 e outubro de 2024;
- h)** Não declaração do vencimento antecipado das CCB e, consequentemente, dos CRI, nos termos dos itens 8.2 (e) do Termo de Securitização e 7.1 (f) das CCB, em razão do não pagamento, pela Devedora, das parcelas de remuneração e amortização das CCB, e consequentemente dos CRI, nos meses de novembro de 2024, dezembro de 2024, janeiro de 2025, fevereiro de 2025, e eventuais inadimplementos das parcelas de remuneração e amortização das CCB ocorridos até a realização da segunda convocação desta assembleia, sendo certo que, em caso de aprovação deste item, os juros remuneratórios devidos nas CCB e nos CRI serão incorporados nas respectivas datas de pagamento, com a dispensa dos encargos moratórios;
- i)** Não declaração do vencimento antecipado das CCB e, consequentemente, dos CRI, nos termos dos itens 8.2 (e) do Termo de Securitização e 7.1 (f)



das CCB, em razão da não circulação da totalidade dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 6.1 (I) da Cessão Fiduciária, nos meses de fevereiro, março, abril, novembro e dezembro de 2024, janeiro e fevereiro de 2025, bem como eventual não circulação da totalidade dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente na Conta Centralizadora até a realização da segunda convocação desta assembleia ;

- j) A concessão de anuênciam prévia para a suspensão dos pagamentos no período 10 (dez) meses consecutivos, contados a partir da data de deliberação deste item da presente assembleia ("Prazo de Carência"), sem ensejar em Vencimento Antecipado das CCB e, por consequência, dos CRI, conforme previsto no item 7.1 (f) das CCB e 8.2 (e) do Termo de Securitização;
- k) Caso aprovado o item (j) acima, aprovar a repactuação do CRI, por um prazo de 110 (cento e dez) meses, contados a partir do final do Prazo de Carência, permanecendo as mesmas condições de Atualização Monetária e Remuneração;
- l) Considerando a venda dos Imóveis Garantia, aprovada na assembleia geral de titulares de CRI, realizada em 14 de janeiro de 2025, aprovar que a Securitizadora se abstenha de emitir o termo de liberação da alienação fiduciária de eventuais imóveis pendentes de venda, mesmo diante do Resgate Antecipado dos CRI, até a efetiva transferência integral do preço de aquisição dos respectivos imóveis, a fim de garantir que o sobrejo seja destinado, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada conta, nos termos da referida assembleia, sendo: **(l.1)** conta centralizadora dos certificados de recebíveis imobiliários da 415^a série da 4^a emissão da Emissora, qual seja, conta corrente nº 3523-8, agência 3395-2 do Banco Bradesco S.A. (237), e **(l.2)** na conta corrente nº 46488-8, agência 0910 do Banco Itaú S.A. (341), de titularidade da Opea Securitizadora S.A.;
- m) Aprovar a concessão de anuênciam prévia à Amortização Antecipada Facultativa das CCB e, por consequência, o Resgate Antecipado dos CRI, previstos nas "Definições" e 8.1.1 do Termo de Securitização, podendo ocorrer a qualquer momento, dispensado o Prêmio de Pré-pagamento;
- n) Em razão da pulverização da Emissão, aprovar a alteração do caput do item 16.9.2 do Termo de Securitização, reduzindo o Quórum Qualificado, de 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação para que passe a ter a seguinte redação:

16.9.2 Quórum Qualificado: Nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI de que tratam o item acima, todas as deliberações a serem tomadas dependerão de aprovação de titulares dos CRI representando, sempre considerados em conjunto, no mínimo, mais de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou mais de 50% (cinquenta por cento) dos titulares dos CRI em Circulação, sempre considerados em conjunto, presentes nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI em Circulação, em segunda convocação, desde que estes presentes representem pelo



menos 20% (vinte por cento) dos titulares dos CRI em Circulação, em segunda convocação.

- o) Aprovar a exclusão das hipóteses de vencimento antecipado previstas nos itens 8.2 (j) do Termo de Securitização e 7.1 (k) das CCB, que tratam do vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora, Emitente, Avalistas, Devedores Solidários, de seus controladores ou de suas sociedades diretamente controladas, dos CRI, e das CCB, respectivamente;
- p) Aprovar a contratação da Colliers International do Brasil Consultoria Ltda. ("Colliers"), empresa prestadora de serviço de consultoria dos Imóveis Garantia, conforme deliberado na assembleia geral de titulares de certificados de recebíveis imobiliários realizada em 19 de janeiro de 2025, nos termos da proposta constante do Material de Apoio, sendo certo que a remuneração da Colliers sobre as vendas dos Imóveis Garantia deverá ser paga com o valor derivado das respectivas transações;
- q) Aprovar a contratação da CBRE Consultoria do Brasil Ltda. ("CBRE"), empresa prestadora de serviço de consultoria dos Imóveis Garantia, conforme deliberado na assembleia geral de titulares de certificados de recebíveis imobiliários realizada em 19 de janeiro de 2025, nos termos da proposta constante do Material de Apoio, sendo certo que a remuneração da CBRE sobre as vendas dos Imóveis Garantia deverá ser paga com o valor derivado das respectivas transações;
- r) Caso aprovados todos os itens da ordem do dia, aprovar o pagamento, pela Devedora, de *waiver fee* aos Titulares dos CRI, em valor correspondente a 0,10% (dez centésimos por cento) *flat* do Saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, calculado conforme descrito no Material de Apoio, e será operacionalizado via procedimentos B3;
- s) Em caso de aprovação das Ordens do Dia acima, a Emissora para, em conjunto com o Agente Fiduciário, estarão automaticamente autorizados a realizar todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à formalização, implementação e /ou aperfeiçoamento das deliberações constantes da Ordem do Dia, em especial celebrar todos e quaisquer documentos, inclusive aditamento aos Documentos da Operação que se façam necessários para implementar o deliberado quanto a Ordem do Dia acima, os quais serão elaborados por assessor legal a ser contratado às expensas do Patrimônio Separado.

O Material de Apoio completo está disponível no site da Emissora:
<https://emissoes.virgo.inc/VRG0109>.

São Paulo, 25 de fevereiro de 2025.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



ANEXO I

Modelo de Manifestação de Voto a Distância – Virgo

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ/ME 08.769.451/0001-08

NIRE 35.300.340.949

MANIFESTAÇÃO DE VOTO A DISTÂNCIA PARA A ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 301^a E 302^a SÉRIES DA 4^a EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome/Denominação do Titular do CRI ou do Gestor do Fundo:	
CPF/CNPJ do Titular do CRI ou do Gestor do Fundo:	
E-mail do Titular do CRI ou do Gestor do Fundo:	
Telefones para Contato:	

MANIFESTAÇÃO DE VOTO:

- a)** Não declaração do vencimento antecipado das CCB e, consequentemente, dos CRI, nos termos dos itens 8.2 (j) do Termo de Securitização e 7.1 (k) das CCB, em razão do vencimento antecipado dos **(a.1)** Certificados de Recebíveis Imobiliários da 415^a Série da 4^a (Quarta) emissão da Emissora, ocorrido em 14 de janeiro de 2025, e da **(a.2)** 96^a emissão dos certificados de recebíveis do agronegócio, emitida pela Opea Securitizadora S.A., ocorrida em 16 de janeiro de 2025;

[] APROVAR [] REJEITAR [] ABSTER-SE

- b)** Não declaração do vencimento antecipado das CCB e, consequentemente, dos CRI, nos termos dos itens 8.2 (f) do Termo de Securitização e 7.1 (g) das CCB, em razão da ausência da apresentação do habite-se das construções existentes nos Imóveis Garantia, conforme previsão do item 8.1 (iii) das CCB, cujo prazo encerrou-se em junho de 2023, sendo certo que o habite-se deverá ser apresentado em até 13 (treze) meses após a realização da presente assembleia;

[] APROVAR [] REJEITAR [] ABSTER-SE

- c)** Não declaração do vencimento antecipado das CCB e, consequentemente, dos CRI, nos termos dos itens 8.2 (f) do Termo de Securitização e 7.1 (g) das CCB, em razão da apresentação, fora do prazo, da Declaração de Imposto sobre a Renda dos Devedores Solidários/Avalistas, o Sr. Gabriel Alberto Zakidalski, do exercícios de 2022 (ano-calendário 2021), 2023 (ano-calendário 2022) e 2024 (ano-calendário 2023), cujos prazos expiraram em 30 de abril de 2022, 30 de abril de 2023 e 30 de abril de 2024,



respectivamente, e o Sr. Alberto Iván Zakidalski, do exercício de 2024 (ano-calendário 2023), cujo prazo expirou em 30 de abril de 2024, conforme previsão do item 8.1 (ii) das CCB, sendo certo que tais declarações foram apresentadas em 09 de outubro de 2024;

[] APROVAR [] REJEITAR [] ABSTER-SE

- d) Não declaração do vencimento antecipado das CCB e, consequentemente, dos CRI, nos termos dos itens 8.2 (f) do Termo de Securitização e 7.1 (g) das CCB, em razão da ausência da apresentação das demonstrações financeiras auditadas de Alberto Ivan Zakidalski & Advogados, inscrita no CNPJ sob o nº 08.966.680/0001-04, da Aitz Transportadora Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 18.430.476/0001-28, da Carena Soluções Acústicas Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 17.686.142/0001-57 e da Mega Pesados Comércio de Automóveis e Máquinas, inscrita no CNPJ sob o nº 29.792.977/0001-70, por alguma das seguintes empresas de auditoria independente: Ernst & Young, PricewaterhouseCoopers, Deloitte, KPMG, Grant Thornton ou BDO, referentes ao ano de 2023, conforme previsão do item 8.1 (i) e (xii) das CCB, cujo prazo expirou em 30 de abril de 2024, sendo certo que as demonstrações deverão ser apresentadas em até 12 (doze) meses da realização da presente assembleia;

[] APROVAR [] REJEITAR [] ABSTER-SE

- e) Não declaração do vencimento antecipado das CCB e, consequentemente, dos CRI, nos termos dos itens 8.2 (f) do Termo de Securitização e 7.1 (g) das CCB, em razão da ausência da apresentação de documentação que evidencie a contratação ou renovação do seguro dos Imóveis Garantia, vencido em 23 de setembro de 2024, conforme previsto no item 4.1 (ix) do Contrato de Cessão, sendo certo que os seguros dos Imóveis foram apresentados em 24 de fevereiro de 2025, ficando dispensada a apresentação dos seguros dos Imóveis A, até o encerramento da Emissão, ou até que seja realizada alguma construção nas áreas, o que ocorrer primeiro, visto que os referidos imóveis não possuem área construída, conforme detalhes do Material de Apoio;

[] APROVAR [] REJEITAR [] ABSTER-SE

- f) Não declaração do vencimento antecipado das CCB e, consequentemente, dos CRI, nos termos dos itens 8.2 (f) do Termo de Securitização e 7.1 (g) das CCB, em razão da apresentação, fora do prazo, dos seguintes documentos dos Imóveis Garantia: (i) certidão atualizada de matrícula de cada Imóvel Garantia; (ii) certidão negativa de débitos de tributos imobiliários, expedida pela Prefeitura Municipal competente; (iii) alvará de funcionamento e demais licenças aplicáveis às atividades desenvolvidas em cada Imóvel Garantia, expedidas pelos órgãos competentes, ou indicação das providências adotadas para obtenção/renovação da referida licença; e (iv) auto de vistoria do corpo de bombeiros, ou indicação das providências adotadas para obtenção/renovação da referida licença, conforme previsão do item 4.7 (b) da Alienação Fiduciária de Imóveis , sendo certo que o prazo expirou em 30 de abril de 2024, e as declarações foram apresentadas em 09 de outubro de 2024;

[] APROVAR [] REJEITAR [] ABSTER-SE



- g)** Não declaração do vencimento antecipado das CCB e, consequentemente, dos CRI, nos termos dos itens 8.2 (e) do Termo de Securitização e 7.1 (f) das CCB, em razão dos atrasos de pagamentos, pela Devedora, das parcelas de remuneração e amortização das CCB, nos meses de fevereiro de 2024, abril de 2024 e outubro de 2024;

[] APROVAR [] REJEITAR [] ABSTER-SE

- h)** Não declaração do vencimento antecipado das CCB e, consequentemente, dos CRI, nos termos dos itens 8.2 (e) do Termo de Securitização e 7.1 (f) das CCB, em razão do não pagamento, pela Devedora, das parcelas de remuneração e amortização das CCB, e consequentemente dos CRI, nos meses de novembro de 2024, dezembro de 2024, janeiro de 2025, fevereiro de 2025, e eventuais inadimplementos das parcelas de remuneração e amortização das CCB ocorridos até a realização da segunda convocação desta assembleia, sendo certo que, em caso de aprovação deste item, os juros remuneratórios devidos nas CCB e nos CRI serão incorporados nas respectivas datas de pagamento, com a dispensa dos encargos moratórios;

[] APROVAR [] REJEITAR [] ABSTER-SE

- i)** Não declaração do vencimento antecipado das CCB e, consequentemente, dos CRI, nos termos dos itens 8.2 (e) do Termo de Securitização e 7.1 (f) das CCB, em razão da não circulação da totalidade dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 6.1 (I) da Cessão Fiduciária, nos meses de fevereiro, março, abril, novembro e dezembro de 2024, janeiro e fevereiro de 2025, bem como eventual não circulação da totalidade dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente na Conta Centralizadora até a realização da segunda convocação desta assembleia ;

[] APROVAR [] REJEITAR [] ABSTER-SE

- j)** A concessão de anuênciam prévia para a suspensão dos pagamentos no período 10 (dez) meses consecutivos, contados a partir da data de deliberação deste item da presente assembleia ("Prazo de Carência"), sem ensejar em Vencimento Antecipado das CCB e, por consequência, dos CRI, conforme previsto no item 7.1 (f) das CCB e 8.2 (e) do Termo de Securitização;

[] APROVAR [] REJEITAR [] ABSTER-SE

- k)** Caso aprovado o item (j) acima, aprovar a repactuação do CRI, por um prazo de 110 (cento e dez) meses, contados a partir do final do Prazo de Carência, permanecendo as mesmas condições de Atualização Monetária e Remuneração;

[] APROVAR [] REJEITAR [] ABSTER-SE

- l)** Considerando a venda dos Imóveis Garantia, aprovada na assembleia geral de titulares de CRI, realizada em 14 de janeiro de 2025, aprovar que a Securitizadora se abstenha de emitir o termo de liberação da alienação



fiduciária de eventuais imóveis pendentes de venda, mesmo diante do Resgate Antecipado dos CRI, até a efetiva transferência integral do preço de aquisição dos respectivos imóveis, a fim de garantir que o sobrejo seja destinado, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada conta, nos termos da referida assembleia, sendo: **(I.1)** conta centralizadora dos certificados de recebíveis imobiliários da 415^a série da 4^a emissão da Emissora, qual seja, conta corrente nº 3523-8, agência 3395-2 do Banco Bradesco S.A. (237), e **(I.2)** na conta corrente nº 46488-8, agência 0910 do Banco Itaú S.A. (341), de titularidade da Opea Securitizadora S.A.;

[**APROVAR**] [**REJEITAR**] [**ABSTER-SE**]

- m)** Aprovar a concessão de anuênciam prévia à Amortização Antecipada Facultativa das CCB e, por consequência, o Resgate Antecipado dos CRI, previstos nas "Definições" e 8.1.1 do Termo de Securitização, podendo ocorrer a qualquer momento, dispensado o Prêmio de Pré-pagamento;

[**APROVAR**] [**REJEITAR**] [**ABSTER-SE**]

- n)** Em razão da pulverização da Emissão, aprovar a alteração do caput do item 16.9.2 do Termo de Securitização, reduzindo o Quórum Qualificado, de 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação para que passe a ter a seguinte redação:

16.9.2 Quórum Qualificado: Nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI de que tratam o item acima, todas as deliberações a serem tomadas dependerão de aprovação de titulares dos CRI representando, sempre considerados em conjunto, no mínimo, mais de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou mais de 50% (cinquenta por cento) dos titulares dos CRI em Circulação, sempre considerados em conjunto, presentes nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI em Circulação, em segunda convocação, desde que estes presentes representem pelo menos 20% (vinte por cento) dos titulares dos CRI em Circulação, em segunda convocação.

[**APROVAR**] [**REJEITAR**] [**ABSTER-SE**]

- o)** Aprovar a exclusão das hipóteses de vencimento antecipado previstas nos itens 8.2 (j) do Termo de Securitização e 7.1 (k) das CCB, que tratam do vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora, Emitente, Avalistas, Devedores Solidários, de seus controladores ou de suas sociedades diretamente controladas, dos CRI, e das CCB, respectivamente;

[**APROVAR**] [**REJEITAR**] [**ABSTER-SE**]

- p)** Aprovar a contratação da Colliers International do Brasil Consultoria Ltda. ("Colliers"), empresa prestadora de serviço de consultoria dos Imóveis Garantia, conforme deliberado na assembleia geral de titulares de certificados de recebíveis imobiliários realizada em 19 de janeiro de 2025, nos termos da proposta constante do Material de Apoio, sendo certo que a remuneração da Colliers sobre as vendas dos Imóveis Garantia deverá ser paga com o valor derivado das respectivas transações;



[] APROVAR [] REJEITAR [] ABSTER-SE

- q)** Aprovar a contratação da CBRE Consultoria do Brasil Ltda. ("CBRE"), empresa prestadora de serviço de consultoria dos Imóveis Garantia, conforme deliberado na assembleia geral de titulares de certificados de recebíveis imobiliários realizada em 19 de janeiro de 2025, nos termos da proposta constante do Material de Apoio, sendo certo que a remuneração da CBRE sobre as vendas dos Imóveis Garantia deverá ser paga com o valor derivado das respectivas transações;

[] APROVAR [] REJEITAR [] ABSTER-SE

- r)** Caso aprovados todos os itens da ordem do dia, aprovar o pagamento, pela Devedora, de *waiver fee* aos Titulares dos CRI, em valor correspondente a 0,10% (dez centésimos por cento) *flat* do Saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, calculado conforme descrito no Material de Apoio, e será operacionalizado via procedimentos B3;

[] APROVAR [] REJEITAR [] ABSTER-SE

- s)** Em caso de aprovação das Ordens do Dia acima, a Emissora para, em conjunto com o Agente Fiduciário, estarão automaticamente autorizados a realizar todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à formalização, implementação e /ou aperfeiçoamento das deliberações constantes da Ordem do Dia, em especial celebrar todos e quaisquer documentos, inclusive aditamento aos Documentos da Operação que se façam necessários para implementar o deliberado quanto a Ordem do Dia acima, os quais serão elaborados por assessor legal a ser contratado às expensas do Patrimônio Separado.

[] APROVAR [] REJEITAR [] ABSTER-SE

No que tange aos itens (p) e (q) da ordem do dia, que tratam da contratação de empresa prestadora de serviços de consultoria para a venda dos Imóveis Garantia, deverá ser escolhido o prestador que tenha o maior percentual de aprovação, conforme previsto no quórum de aprovação desta assembleia, sendo certo que, para o pagamento do waiver fee constante do item (r), apenas a aprovação da contratação de um prestador é suficiente, além dos demais itens da ordem do dia.

O Titular do CRI tem ciência de que as deliberações a serem tomadas em Assembleia são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização e que, ao se manifestar por meio da presente Manifestação de Voto a Distância, ainda que sua manifestação tenha sido apenas de aprovar, abster-se ou reprovar a Ordem do Dia, sem quaisquer ressalvas, poderá eventualmente ser obrigado a acatar eventuais condicionantes e/ou ressalvas a respeito das deliberações, que sejam discutidas e aprovadas pelos demais titulares no momento da Assembleia, conforme quórum aplicável.



Nome do Signatário:	
CPF/ME do Signatário:	
Local:	
Data:	
Assinatura:	

ORIENTAÇÕES DE ENVIO E PREENCHIMENTO DA MANIFESTAÇÃO DE VOTO

Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta manifestação de voto a distância ("Manifestação de Voto") da Assembleia Geral de Titulares de Certificados Imobiliários das 301^a e 302^a Séries da 4^a Emissão da Virgo Companhia de Securitização ("Assembleia", "Emissão", "CRI" e "Emissora", respectivamente), que não estiverem aqui definidos, terão o mesmo significado que lhes foram atribuídos no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 301^a e 302^a Séries da 4^a Emissão da Virgo Companhia de Securitização*, conforme aditado, entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização").

Essa Manifestação de Voto deverá ser preenchida caso o titular de CRI opte por exercer seu direito de manifestação de voto a distância, nos termos da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021("Resolução CVM 60").

Para que esta Manifestação de Voto seja considerada válida e os votos aqui proferidos sejam contabilizados no quórum da Assembleia, é necessário:

- a. estar devidamente preenchida e assinada pelo Titular de CRI ou por seu representante legal, de forma eletrônica ou não, e se for de forma eletrônica, por meio de plataforma para assinaturas eletrônicas, com ou sem certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil. No caso de o Titular de CRI ser pessoa jurídica, a manifestação deverá ser acompanhada dos instrumentos de procura e/ou Contrato/Estatuto Social que comprove os respectivos poderes o voto a ser proferido deverá ser assinalado apenas em um dos campos (aprovação, rejeição ou abstenção);
- b. ser enviada preferencialmente, em até 2 (dois) dias úteis antes da realização da Assembleia;
- c. os seguintes documentos deverão ser enviados em conjunto com a Manifestação de Voto para o endereço eletrônico da Securitizadora, qual seja, juridico@virgo.inc e para o Agente Fiduciário, af.assembleias@oliveiratrust.com.br, preferencialmente em até 2 (dois) dias úteis antes da realização da Assembleia:
 - (i) quando pessoa física, documento de identidade;



- (ii) quando pessoa jurídica, instrumentos de procuração e/ou Contrato/Estatuto Social que comprove os respectivos poderes, acompanhados de documento de identidade válido com foto do representante legal;
- (iii) quando fundo de investimento: (1) último regulamento consolidado do fundo; (2) estatuto ou contrato social do seu administrador ou gestor (3) documento de identidade válido com foto do representante legal; e
- (iv) quando for representado por procurador: procuração com poderes específicos para sua representação na Assembleia.

Caso a Emissora e o Agente Fiduciário recebam mais de uma Manifestação de Voto do mesmo Titular de CRI, será considerada, para fins de contagem de votos na Assembleia, a Manifestação de Voto mais recente enviada por tal Titular de CRI.

O Titular de CRI que fizer o envio da Manifestação de Voto e esta for considerada válida não precisará acessar o link para participação digital da Assembleia, sendo sua participação e voto computados de forma automática, sem prejuízo da possibilidade de sua simples participação na Assembleia. Contudo, será desconsiderada a Manifestação de Voto anteriormente enviada por tal Titular de CRI ou por seu representante legal caso estes participem da Assembleia através de acesso ao link e, cumulativamente, manifestem seu voto no ato de realização da Assembleia.

A Emissora coloca-se à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.



ANEXO II

Forma de Pagamento do Waiver Fee – item (r) da Ordem do Dia

A Devedora deverá pagar waiver fee aos Titulares dos CRI, em valor correspondente a 0,10% (dez centésimos por cento) flat do Saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, calculado com base no Valor Nominal Unitário atualizado do mês de novembro de 2024, considerando os Juros Remuneratórios na Data de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios referente ao mês de novembro de 2024.

O pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis após a aprovação do item (s) da Ordem do Dia, e será operacionalizado via procedimentos B3.

**ANEXO III**

Propostas para contratação de advisor – itens (p) e (q) da Ordem do Dia

Material completo no site da Emissora: <https://emissoes.virgo.inc/VRG0109>.

Proposta de Serviços

Desmobilização de Ativos Imobiliários

Preparado para: Virgo companhia de Securitização

Preparado por: Desmobilização & Capital Markets



QUEM SOMOS?

Somos Empreendedores

Nosso aconselhamento especializado para ocupantes, proprietários e investidores imobiliários lidera a indústria rumo ao futuro. Investimos em relacionamentos para criar valor duradouro.

O que nos diferencia não é o que fazemos, mas como fazemos. Nossas pessoas são apaixonadas, assumem responsabilidade pessoal e sempre fazem o que é certo para nossos clientes, colaboradores e comunidades.

Atraímos e desenvolvemos líderes da indústria, capacitando-os a pensar e agir de forma diferente para gerar resultados excepcionais.

Além disso, nosso alcance global maximiza o poder do imóvel, onde quer que nossos clientes façam negócios.

Na Colliers, **aceleramos o sucesso.**



Receita
Anual

\$4.6B+

Transações de
Locação e Venda

46,000

Países onde
atuamos

70

Pés quadrados
gerenciados

2B

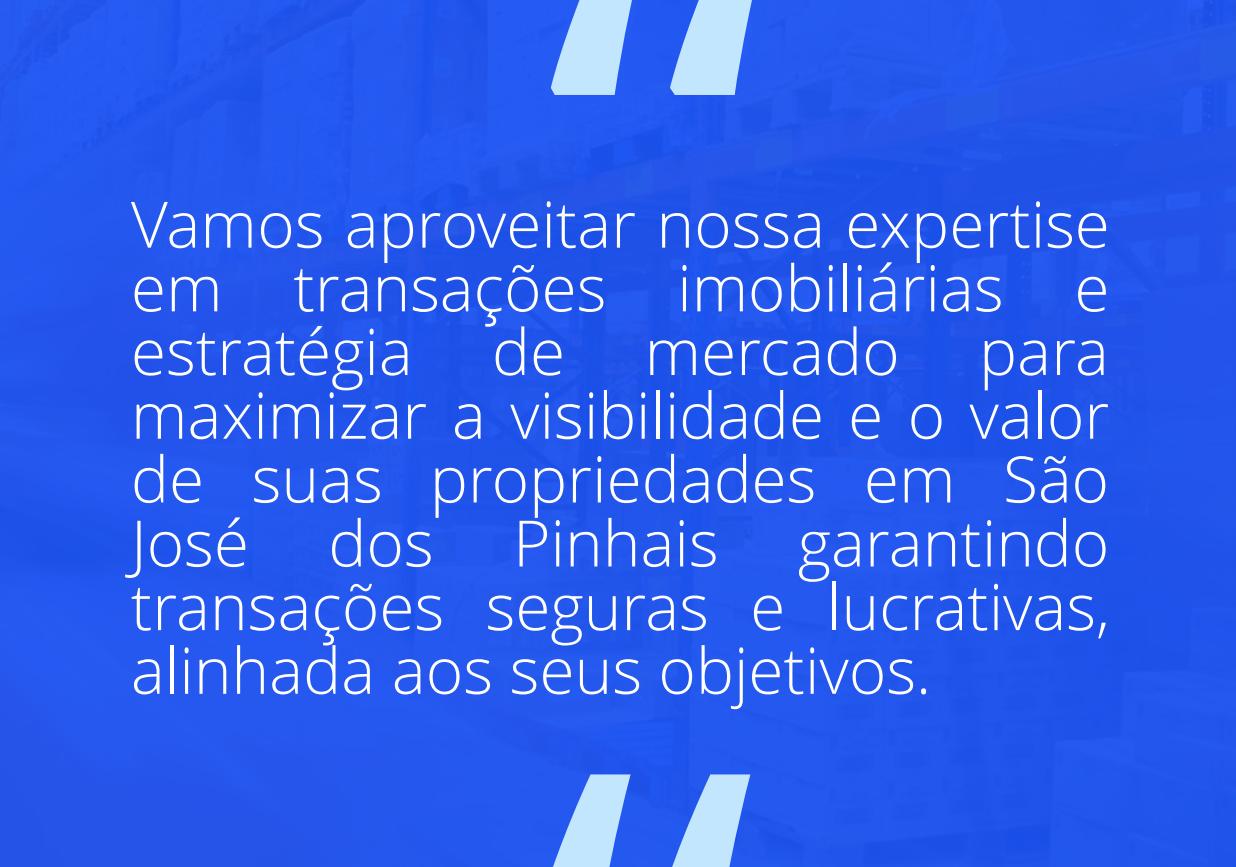
Ativos sob Gestão

\$99B

Profissionais

22,000

Número de países inclui afiliados



Vamos aproveitar nossa expertise em transações imobiliárias e estratégia de mercado para maximizar a visibilidade e o valor de suas propriedades em São José dos Pinhais garantindo transações seguras e lucrativas, alinhada aos seus objetivos.



Sumário

01

[Sobre o Projeto](#)

02

[Nossa Abordagem](#)

03

[Experiência](#)

04

[Termos & Condições](#)

05

[Anexo](#)



01

Sobre o Projeto





SOBRE O PROJETO

Sobre o Projeto

Entendemos que a VIRGO possui imóveis localizados em São José dos Pinhais/PR e está interessada em vendê-los, contratando uma consultoria imobiliária especializada em transações imobiliárias para esse fim.

Dessa forma, compreender as necessidades da VIRGO é a base do nosso serviço de Representação de Proprietários.

Nossa Proposta de Serviços é baseada nas informações fornecidas pela VIRGO, juntamente com nossa avaliação profissional do mercado. A partir daqui, nosso objetivo é perguntar, ouvir e aprender para oferecer uma solução que atenda plenamente aos seus principais objetivos.

SOBRE O PROJETO

Relação de Imóveis

Município/UF	Matrículas	Área Terreno (m ²)
São José dos Pinhais/PR	83.527; 83.528; 83.529 e 83.530	189.133,05
	89.847	3.026,08
	81.542	16.265,60
	85.339	122.327,74

02

Nossa Abordagem



NOSSA ABORDAGEM

Metodologia Exclusiva

Nossa metodologia é composta pela coordenação de ações e de agentes para aumentar a liquidez dos ativos, alcançando o maior valor possível nas operações. Essa coordenação consiste na organização da oferta, tanto do ponto de vista estratégico (identificando compradores vocacionados para aquisição de cada ativo) quanto do ponto de vista de escala.

Para garantir a máxima eficiência, realizamos um estudo detalhado do mercado e das características únicas de cada ativo, permitindo a criação de uma estratégia de venda personalizada. Essa abordagem considera fatores como localização, perfil de investidores e tendências de demanda, assegurando que o ativo seja posicionado de maneira competitiva e atraente no mercado.

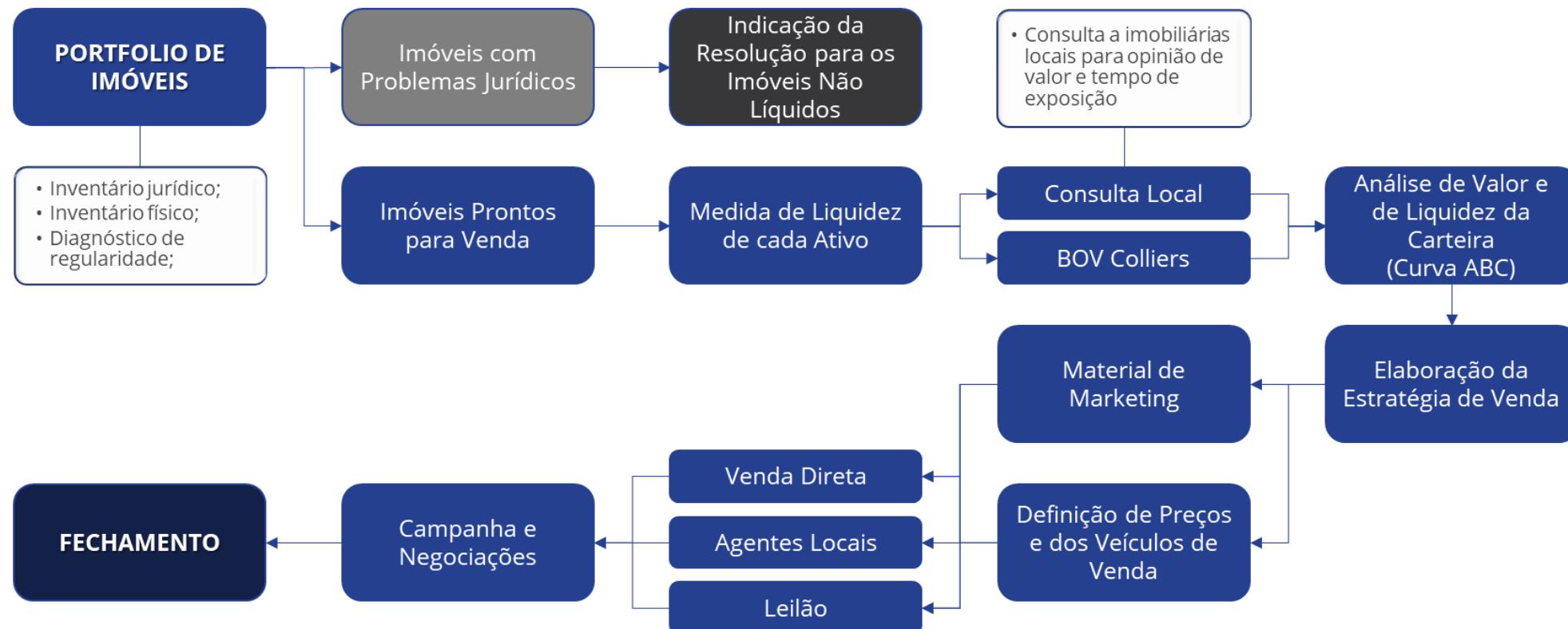
Além disso, contamos com uma rede de contatos robusta e uma comunicação eficaz, que são fundamentais para o sucesso das operações. A nossa equipe investe na construção de relacionamentos sólidos com compradores e parceiros, o que facilita negociações e viabiliza o fechamento de transações em menor tempo e com condições favoráveis.

A escala se dará principalmente na gestão de parceiros locais e regionais, pré-qualificados pela Colliers, e que tenham capacidade de agregar valor ao processo. Esta rede de parceiros será utilizada quando da necessidade de aumentar a capilaridade da oferta, principalmente para ativos específicos com características locais importantes.



NOSSA ABORDAGEM

Processos Estruturados



Processos Estruturados

Fase 1 Análise de Portfólio

Diagnóstico físico, jurídico e de regularidade dos imóveis, a fim de identificar aqueles que estão aptos para venda imediata e aqueles que necessitam de ações anteriores à campanha, a fim de que obtenham a liquidez desejada. Dividiremos os ativos inicialmente em 2 grupos:

- **Grupo I: Imóveis aptos para venda;**
- **Grupo II: Imóveis com necessidades de regularização;**

Para o Grupo I realizaremos a análise do mercado imobiliário local de cada imóvel para verificação do comportamento do mesmo, através da constatação de:

- Valores médios por setor e tipo de imóvel;
- Histórico de comercializações;
- Tendências;

Para o Grupo II recomendaremos ações de regularização a fim de que estes imóveis possam participar da campanha de venda de forma a atingirem a liquidez desejada.

Para os imóveis do Grupo I apresentaremos uma Opinião de Valor para cada ativo que indicará seu valor de mercado e expectativa de tempo de exposição para venda. Além disso, realizaremos a categorização e Priorização da carteira (gráfico ABCD) a partir de:

- Imóveis de Grande Valor
- Tempo de Exposição
- Imóveis compatíveis e inseridos no mercado
- Imóveis com características singulares ou não compatíveis ao mercado

A partir deste estudo, a Colliers recomendará os parâmetros de negociação que serão decididos pela VIRGO para prosseguimento das ações.



Processos Estruturados

Fase
2

Estratégia e Condições Comerciais

Definiremos a estratégia de aproximação e comercialização dos grupos de imóveis, de acordo com cada segmento do gráfico ABCD (venda direta ou venda estruturada). O Plano de Venda irá conter:

- Forma de recebimento do preço previamente definido (parcelamento, financiamento, parceria, etc.) e Canais de comercialização;
- Os canais de comercialização poderão variar desde a alienação direta dos imóveis, através de parceiros, estruturação de leilões, ou até de fundos imobiliários e/ou outros instrumentos de securitização, de acordo com a vocação, localização e tipo de cada um deles;
- A nossa experiência recomenda que a comercialização também seja viabilizada através de parcerias com corretores locais, visto que um possível perfil heterogêneo e específico dos imóveis direciona para esta estratégia. Todo gerenciamento desta rede de parceiros será realizada pela Colliers;

Faremos o posicionamento e projeção de performance da carteira frente aos valores de venda definidos e do comportamento dos mercados locais.

Fase
3

Material de Marketing

A Colliers irá desenvolver material de Marketing para a comercialização dos ativos. A equipe de Marketing e Comunicação da Colliers irá estudar e propor um plano de marketing a fim de comunicar de maneira eficaz a todos os públicos alvo do imóvel.

O processo consiste em definição de estratégia, estudo de opções para o mix de comunicação, aplicação e resultados. As possíveis ferramentas de marketing serão, não se limitando a:



Plano de marketing e Parcerias



Flyer com detalhes da propriedade



E-mail marketing para público direcionado



Publicações nas redes sociais



Instalação de placa no imóvel



Site Colliers e Viva Real

NOSSA ABORDAGEM

Processos Estruturados

Fase 4 Comercialização

Traçado o plano de aproximação junto ao mercado, realizaremos os contatos com potenciais interessados e parceiros, administrando todo o processo até a comercialização do imóvel. A Colliers irá apresentar a oportunidade a todos os potenciais compradores nos perfis definidos. Nessa etapa poderão ser realizadas visitas ao empreendimento que serão acompanhadas pela Colliers.

Os proponentes que apresentarem as melhores condições comerciais serão chamados para discutir suas propostas em uma rodada final de negociações. O objetivo é manter o ambiente de competição entre os participantes e dar oportunidade para que melhorem, mais uma vez, suas propostas.

Será fornecido assessoramento completo, além de recomendações sobre valores e condições comerciais das ofertas recebidas. Conduziremos as negociações com os interessados até o fechamento, que se dará na assinatura do compromisso de venda e compra, seja por instrumento particular ou mediante escritura pública, respeitando-se a ordem da qual ocorrer primeiro.

Todas as ações serão revistas mensalmente e comunicadas através de relatório à VIRGO. Quaisquer outras ações de marketing que se julguem necessárias, poderão ser discutidas mediante aprovação de custo com a VIRGO. O acompanhamento das ações de comercialização se dará por plataformas dedicadas desenvolvidas pela Colliers para tal. A VIRGO poderá ter acesso online a esta plataforma a fim de obter um posicionamento em tempo real dos trabalhos. Todas as ações serão revistas periodicamente e comunicadas através de relatório e/ou reuniões de prestação de contas à VIRGO. A Colliers poderá desenvolver, de acordo com as necessidades de prestação de contas da VIRGO, uma plataforma em Power BI que informará o desenvolvimento dos trabalhos. A responsabilidade de alimentação periódica do sistema será da Colliers. Serão apresentados dados como (não se limitando a): N° de contatos estabelecidos; Interesses e Recusas; Motivação das Recusas; Propostas Recebidas; Temperatura das Negociações; Negociações e Fechamentos;



Processos Estruturados

Fase 5 Due Dilligence

Após negociadas e aceitas as cláusulas comerciais, passaremos para a fase legal onde os advogados das partes (comprador e vendedor) iniciarão seus trabalhos. Durante esta etapa, a Colliers fará o acompanhamento das negociações legais de forma que o modelo jurídico seja compatível com a proposta apresentada.

Fase 6 Fechamento

Superadas todas as cláusulas resolutivas, a Colliers coordenará com todas as partes envolvidas a assinatura do contrato, transferência da escritura, ou ferramenta equivalente que conclua a transação.

NOSSA ABORDAGEM

Melhor Marketing do Setor Imobiliário



Website e Email Marketing



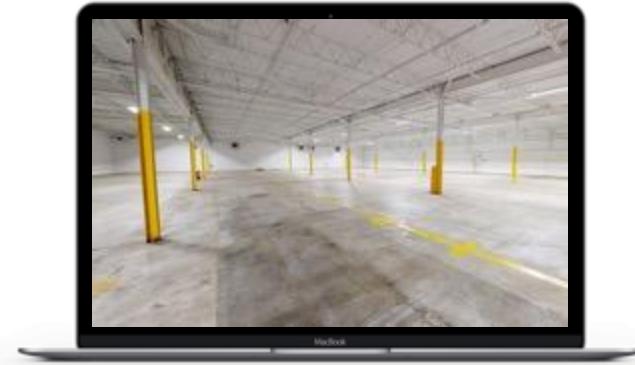
Memorial de Oferta e Apresentações
Direcionadas



Sinalização atrativa



Anúncios em plataformas digitais



Tours virtuais



Drone ou video marketing

03

Experiência



EXPERIÊNCIA

Cases de Sucesso

Souza Cruz

Desmobilização de Portfólio



Endereço	Timbó, Blumenau e Brusque/SC
Área de Terreno	+200.000 m ²
Área Construída	+50.000 m ²
Data de Conclusão	2020

Oportunidade

A Colliers foi contratada com para coordenar a desmobilização de ativos imobiliários da Souza Cruz. Há mais de cem anos no Brasil, é a atual subsidiária da British American Tobacco, sendo a maior companhia de cigarros do país.

Desafios

O desafio era realizar as vendas dentro do ano de 2020, expondo os ativos junto ao mercado em plena pandemia, identificando compradores, que estavam extremamente cautelosos com investimentos e ainda buscar a melhor condição financeira.

Estratégia

Como estratégia para uma comercialização rápida e de sucesso, buscamos iniciar a prospecção pelas maiores indústrias e investidores locais da região em um raio de 10 km das propriedades.

Resultados

Com a estratégia traçada, focamos nas qualidades dos ativos, nos parâmetros mercadológicos e com isso rapidamente identificamos alguns compradores. Como exemplo, para o ativo de Blumenau/SC, a evolução rápida com a empresa Bella Janela foi crucial e resultou na formalização de uma primeira proposta de aquisição em 7 dias. As negociações foram evoluindo de uma forma muito transparente, clara e objetiva, trazendo o resultado da venda em tempo recorde. O tempo de exposição ao mercado foi de 4 meses até a conclusão.

EXPERIÊNCIA

Cases de Sucesso

Pátria Investimentos

Desmobilização de Portfólio

**Endereço****Estados de São Paulo e Rio de Janeiro****Área de Terreno**1.430.000 m²**Área Construída**+210.000 m²**Data de Conclusão**

2021

Oportunidade

A Colliers foi contratada de modo a apoiar a Pátria Investimentos em uma venda de portfólio de 6 imóveis logísticos e terrenos nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro, totalizando mais de 1.430.000 metros quadrados de área.

Desafios

Uma das propriedades estava inscrita em um FIP e teve um prazo de conclusão curto e desafiador. Em pouco mais de 90 dias de comercialização, assinamos o CCV. Gerou grande animosidade ao Pátria Investimentos e aos seus investidores, que ficaram muito satisfeitos com o resultado, pois além do prazo, superamos o valor alvo em 12%.

Resultados

Venda das propriedades em um prazo menor ao estimado;
Prêmio médio de 5% sobre o valor alvo das vendas.

EXPERIÊNCIA

Cases de Sucesso

CESP (Atual Auren Energia)

Desmobilização de Portfólio



Endereço

Estado de São Paulo

Área de Terreno

+ 3.100.000 m²

Área Construída

+10.000 m²

Data de Conclusão

2024

Oportunidade

A Colliers foi contratada pela CESP (atual Auren Energia) com para coordenar a desmobilização de 149 imóveis distribuídos pelo Estado de São Paulo.

Desafios

O desafio era realizar a venda dos ativos do portfólio em regiões de baixa liquidez concomitante a regularização das propriedades.

Estratégia

Identificação e abordagem de desenvolvedores residenciais regionais e locais, convededores dos trâmites relacionados à regularização e aprovação de projetos de desenvolvimento na região.

Resultados

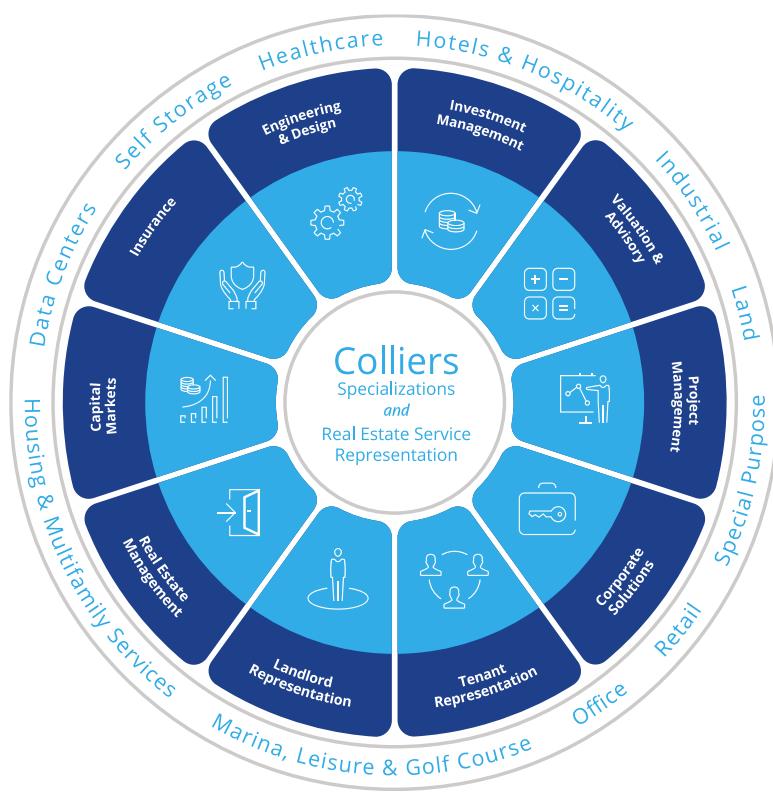
4 anos de serviços prestados ininterruptamente, com uma média de vendas de quase 3 imóveis por mês.

Como destaque, a Colliers comercializou 3 terrenos de grande porte localizados em Rosana/SP, totalizando 3.057.000 m² diretamente para um único comprador disposto a percorrer os riscos de regularização dos terrenos junto ao proprietário.

ENTREGANDO RESULTADOS

Porque nós?

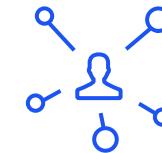
Nossa Plataforma Integrada



Conhecimento e Experiência de Mercado



Compromisso com a Excelência no Atendimento



Acesso
incomparável à
dados de mercado



Somos uma extensão da sua equipe



Habilidades excepcionais de execução



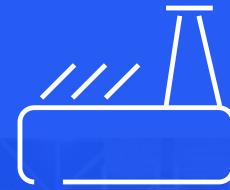
Somos orientados
a resultados e
processos

ENTREGANDO RESULTADOS

Alcançando seus Objetivos



Parceria de
Sucesso



Expertise no mercado
logístico industrial e
forte plataforma de
negócio

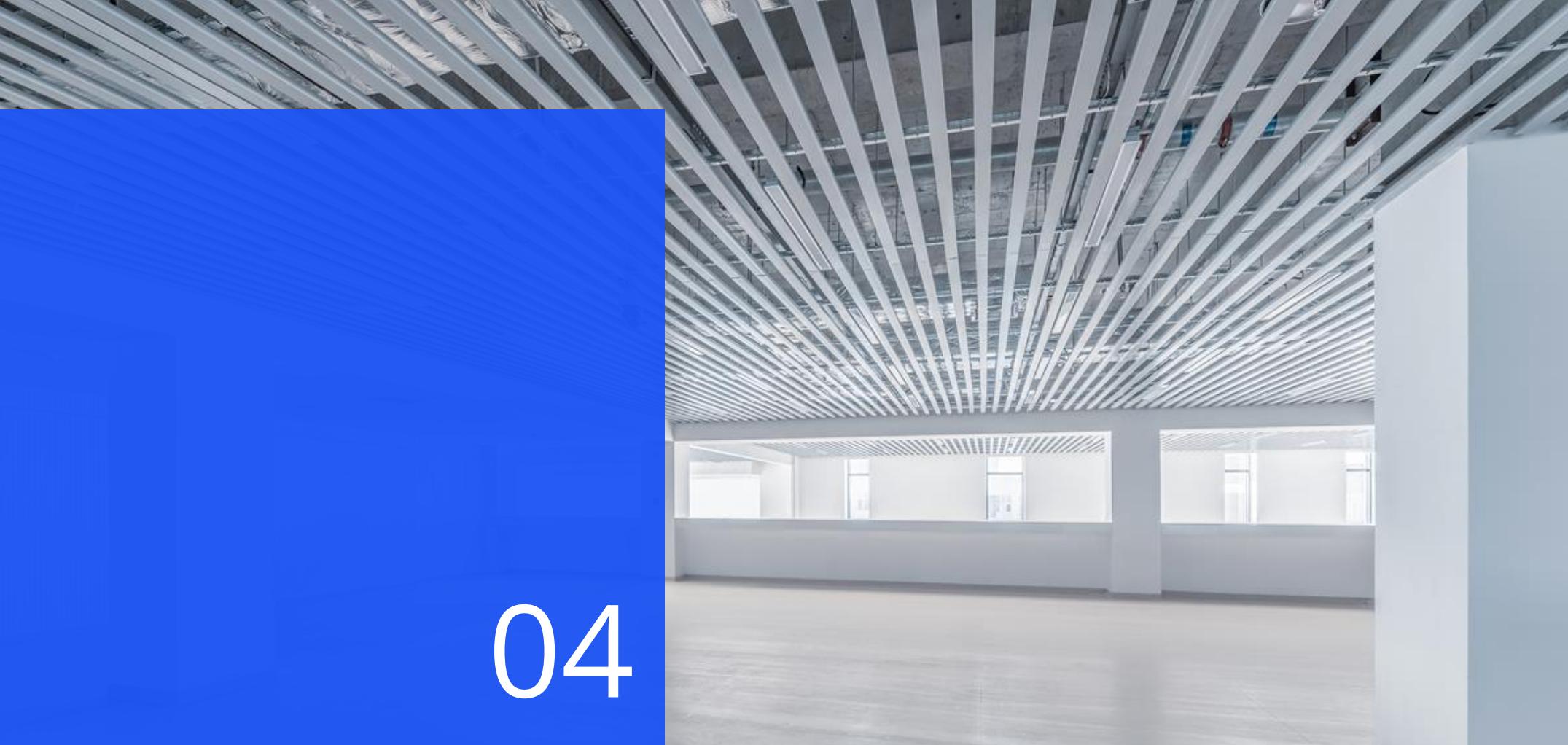


Altíssimo nível
de serviço e
compromisso
com resultado



Já realizamos
inúmeras
transações deste
tipo





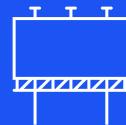
04

Termos & Condições



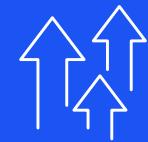
Success Fee

A Colliers será remunerada somente no sucesso da operação.



Marketing sem Custo

Todo o processo de lançamento e divulgação da oferta será realizado internamente pela Colliers, sem custo adicional para a VIRGO.



Soluções Personalizadas

Soluções feitas sob medida para atender às suas necessidades específicas e de sua propriedade.



Análise de Mercado

Estudos aprofundados sobre as tendências de mercado para orientar a melhor tomada de decisões.



Remuneração

Remuneração competitiva de acordo com os melhores padrões de mercado.



Especialistas

Profissionais com um histórico comprovado e conhecimento aprofundado do mercado.



TERMOS & CONDIÇÕES

Remuneração

Operação Imobiliária	Remuneração
Venda	3,5%

O valor total da negociação compreende o montante pago pelo imóvel, acrescido de quaisquer outros valores que aumentem o valor da negociação, como períodos de carência, permutas, descontos, participações, entre outros.

Nosso processo de comercialização é direto, com prazos definidos e entregas em marcos importantes ao longo do processo.

A Colliers representará exclusivamente a VIRGO no processo de venda, com este contrato permanecendo válido por 12 (doze) meses a partir do início do compromisso, sendo automaticamente renovável por um período adicional, salvo aviso prévio por escrito de qualquer das partes.



TERMOS & CONDIÇÕES

Condições de Pagamento

No caso de remuneração pela intermediação da venda do ativo, o pagamento deverá ser efetuado em até 10 (dez) dias após a assinatura do documento que formaliza a transação, seja ela uma venda, parceria, permuta financeira ou troca, mediante a entrega da nota fiscal.

Especificamente em uma situação de permuta financeira ou troca, o valor da transação será determinado de acordo com o valor projetado do empreendimento, com base nas premissas acordadas entre o comprador e o vendedor, sendo a VIRGO responsável pelo pagamento da comissão correspondente à Colliers, conforme mencionado acima. Isso se aplica mesmo que o instrumento de comercialização e/ou outro documento equivalente seja celebrado com prazo de carência, parcelamento ou condição suspensiva ou resolutória.

A Colliers não será responsável por qualquer reembolso ou devolução caso o negócio com a terceira parte seja posteriormente frustrado por qualquer motivo. Este pagamento é devido como remuneração pelos serviços prestados.



TERMOS & CONDIÇÕES

Condições Gerais

Encargos relativos ao ISS (2%), PIS (1,65%) e COFINS (7,60%), aplicáveis à alíquota de 11,25% (taxa de IVA), e/ou IBS e CBS de acordo com as alíquotas vigentes no momento da cobrança, serão acrescidos aos valores cobrados, sem prejuízo das retenções tributárias obrigatórias, incluindo o Imposto de Renda Retido na Fonte, quando exigido.

Em caso de rescisão ou não renovação do contrato ao final do período determinado, todos os potenciais compradores contatados durante este período serão considerados prospects intermediados pela Colliers. Caso algum desses prospects finalize um negócio com a VIRGO dentro de 12 meses após a rescisão ou não renovação, a Colliers terá direito à comissão correspondente. As operações em andamento permanecerão válidas até que cada uma seja concluída.

Se, durante a vigência do contrato, propostas de comercialização forem apresentadas à VIRGO por outras empresas, clientes interessados ou pela própria VIRGO (incluindo empresas do grupo), tais propostas deverão ser encaminhadas à Colliers, que será responsável por conduzir as negociações até o fechamento.



TERMOS & CONDIÇÕES

Condições Gerais

A Colliers não será responsável pela análise de crédito de potenciais compradores e/ou investidores, sendo esta responsabilidade exclusivamente da VIRGO.

Se a Colliers ou a VIRGO decidirem rescindir o contrato após o início dos trabalhos de comercialização, a parte que desejar rescindir deverá notificar a outra com antecedência de 30 dias.

Se, durante a execução dos trabalhos, forem criados novos impostos, taxas, encargos, contribuições fiscais e parafiscais, obrigações previdenciárias e trabalhistas, ou se as alíquotas e/ou bases de cálculo forem modificadas, as partes poderão ajustar o valor da remuneração para refletir tais alterações.

Os termos e condições estabelecidos nesta proposta, ou em qualquer outro documento que possa ser revisado, enviado e/ou distribuído entre as partes, devem ser tratados como confidenciais, independentemente de acordos adicionais. Nenhuma das partes poderá divulgar o conteúdo de qualquer documento a terceiros sem autorização por escrito da outra parte.



TERMOS & CONDIÇÕES

Condições Gerais

A Colliers não assume nenhuma responsabilidade pelo status legal da propriedade, nem por sua regularização, nem por quaisquer questões relacionadas a documentos que possam ou não ser identificadas pela Colliers.

A VIRGO autoriza, de forma indefinida, a Colliers a utilizar sua marca, logotipo e nome corporativo em materiais de comunicação (como apresentações de vendas, estudos de caso, site corporativo, materiais de imprensa, materiais institucionais e corporativos e redes sociais), sem nenhum custo ou remuneração baseada em royalties.

Esta proposta é válida por 15 (quinze) dias a partir da data de emissão.



TERMOS & CONDIÇÕES

Compliance

As Partes declaram que estão cientes, entendem e reconhecem os termos das leis brasileiras anticorrupção ou quaisquer outras leis aplicáveis relacionadas ao objeto deste Contrato, especialmente a Lei nº 12.846/13 e seu correspondente Decreto nº 8.420/15, o *Foreign Corrupt Practices Act*, 15 U.S.C. §§ 78dd-1 et seq. ("FCPA") dos Estados Unidos da América (coletivamente referidas como "Regras Anticorrupção"), e comprometem-se a abster-se, em seu nome e em nome de seus parceiros ou acionistas, representantes legais, afiliadas, subsidiárias, subcontratados e outros, de praticar qualquer atividade que constitua uma violação das disposições dessas Regras Anticorrupção.

As Partes declaram e garantem que nem elas, nem seus diretores, executivos, funcionários, agentes ou parceiros agindo em seu nome, participarão de qualquer situação envolvendo suborno, propinas, fraudes em licitações, combinação de preços ou outras práticas comerciais desleais prejudiciais à livre concorrência, durante e para o cumprimento deste Contrato. Também confirmam que não violaram, não violam e não violarão as Regras Anticorrupção, e que entendem que qualquer atividade que viole as Regras Anticorrupção é proibida, estando cientes das possíveis consequências de tal violação.



TERMOS & CONDIÇÕES

Compliance

Durante a execução deste Contrato, nem as Partes, nem qualquer de seus diretores, funcionários, agentes ou parceiros agindo em seu nome, deverão oferecer, dar, pagar, prometer pagar ou autorizar o pagamento, direta ou indiretamente, de qualquer quantia ou qualquer coisa de valor a qualquer autoridade governamental, consultores, representantes, parceiros ou terceiros, com o propósito de influenciar qualquer ato ou decisão do agente ou do governo, ou para obter qualquer vantagem indevida, ou direcionar negócios a qualquer pessoa, em violação às Regras Anticorrupção.

Qualquer violação das Regras Anticorrupção pelas Partes, em qualquer de seus aspectos, resultará na rescisão imediata deste Contrato por justa causa, sem necessidade de qualquer notificação, sujeita às penalidades previstas neste Contrato.

Este Contrato constitui um título executivo extrajudicial nos termos do Artigo 784, inciso III do Novo Código de Processo Civil Brasileiro ("NCPC").

TERMOS & CONDIÇÕES

Compliance



As Partes comprometem-se a conduzir-se com base nos princípios de igualdade, ética, não discriminação, justiça e respeito às liberdades humanas e à autodeterminação, respeitando e promovendo a diversidade, abstendo-se de todas as formas de preconceito e práticas discriminatórias, e proporcionando treinamentos anuais sobre diversidade aos indivíduos, de modo que nenhuma pessoa dentro de sua instituição seja tratada de forma discriminatória com base em raça, cor da pele, origem étnica, nacionalidade, posição social, idade, religião, gênero, orientação sexual, estética pessoal, condição física, psicológica ou mental, estado civil, opinião, convicção política ou qualquer outro fator de diferenciação.



TERMOS & CONDIÇÕES

Exclusões

Estes serviços/custos não estão cobertos nesta proposta, e a Colliers se esforçará para manter tais despesas dentro de limites razoáveis, suficientes para a execução dos serviços aqui propostos:

- Custos de registro, serviços de autenticação, cópias, emissão de certidões, taxas e outros pagamentos a concessionárias ou órgãos públicos para obtenção de documentos;
- Avaliação ambiental e estudos/relatórios de saúde, se necessário;
- Contratação de terceiros, como advogados, arquitetos, topógrafos, etc.;
- Custos de seguros, alvarás de construção, pagamentos a concessionárias ou órgãos públicos, topógrafos;
- Regularização de restrições que possam afetar o imóvel, como decretos de utilidade pública, zonas de proteção cultural, marcos históricos em suas proximidades, existência de áreas de preservação ambiental onde seja necessária compensação ambiental e/ou instalações públicas, bem como quaisquer exigências relacionadas ao projeto, sua aprovação e implementação;
- Condução de litígios relacionados a quaisquer contingências legais mencionadas em contratos civis, contratos trabalhistas, executivos fiscais municipais, certidões estaduais e federais, tribunais federais, Receita Federal, tribunais criminais, de família e de sucessões, recuperações ou dívidas mencionadas em certidões de protesto.



TERMOS & CONDIÇÕES

De Acordo

Sendo assim, as partes concordam com os termos estabelecidos nesta proposta e firmam o presente documento em duas vias de igual teor e forma, para que produza os devidos efeitos de contratação.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ: 08.769.451/0001-08

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CNPJ: 02.636.857/0001-28

05

Anexo





Conheça nossa
Equipe Comercial

VIRGO





Diretor

DESMOBILIZAÇÃO & CAPITAL MARKETS

Humberto Schott

Sobre

Executivo com mais de 18 anos de experiência, especializado nos setores industrial e logístico, com um histórico comprovado de realização de negócios em mais de 80% do território brasileiro. Aproveitando pesquisas de mercado e inteligência, tem trabalhado de forma dinâmica e proativa, entregando resultados exponenciais para os clientes.

Atualmente, liderando a equipe de Desmobilização & Capital Markets, gerencia portfólios compostos por diversos tipos de ativos, vendas de terrenos e imóveis industriais, processos competitivos para marketing estratégico e planejamento e ações estruturadas. É responsável por representar investidores, proprietários de imóveis, inquilinos e facilitar a venda de diversos ativos.

Com mais de R\$ 3,8 bilhões em transações de ativos concluídas—incluindo instalações construídas para operações e disposição de portfólio—Humberto foi reconhecido como Top Producer Leader 2020 pelos seus resultados excepcionais, quebrando recordes de vendas na Colliers.

Principais Projetos



Venda de Ativo
Industrial
Valinhos/SP



SOUZA CRUZ
Venda de Ativo
Industrial
Blumenau/SC



Klabin
Venda de Terreno
617.000 m²
Guarulhos/SP



Gerente

DESMOBILIZAÇÃO & CAPITAL MARKETS

Luiz Oller Jr.

Sobre

Com 23 anos de experiência no mercado imobiliário, Luiz Felipe possui amplo conhecimento em operações envolvendo ativos geradores de renda.

Além dessa especialidade, ele também esteve ativamente envolvido em outros tipos de transações, incluindo locação e venda de imóveis para ocupantes ou proprietários, renegociação e renovação de contratos de locação, estudos de desenvolvimento, avaliações imobiliárias, bem como gestão de imóveis e instalações. Isso faz de Luiz Felipe um profissional com domínio completo das variáveis que definem a relação entre investidores e ativos imobiliários.

Luiz foi responsável pela negociação da compra e venda de mais de 8 milhões de metros quadrados ao longo de sua carreira, participando de diversos tipos de transações, desde negociações simples de compra e venda até a estruturação de operações Built-to-Suit.

Principais Projetos



Aquisição de Terreno
Vargeão/SC

Delphi

Venda de Ativo
Industrial
Piracicaba/SP

PATRIA

Venda de Terreno
São Paulo/SP



Coordenador

DESMOBILIZAÇÃO & CAPITAL MARKETS

Diego Cássio

Sobre

Executivo com mais de 15 anos de experiência no mercado imobiliário, especializado nos segmentos industrial, logístico e corporativo, onde tem fechado negócios com sucesso em mais de 80% do país. Aproveitando pesquisa de mercado e inteligência, tem trabalhado de forma dinâmica e proativa, entregando resultados exponenciais para os clientes.

Diego lidera a equipe de Desmobilização da Colliers, gerenciando portfólios de ativos, a venda de terrenos e instalações industriais, e processos de licitação competitiva para vendas estratégicas, sempre por meio de ações estruturadas. Ele representa investidores, proprietários de imóveis e inquilinos.

Diego esteve envolvido em grandes projetos, resultando em mais de R\$ 1 bilhão em transações de ativos, incluindo operações Built-to-Suit e disposição de portfólios. Seu histórico também inclui mais de 3 milhões de metros quadrados transacionados em ativos industriais, terrenos e logísticos.

Principais Projetos



Venda de Ativo
Industrial
São Bernardo do Campo/SP



Venda de Ativo
Industrial
Sorocaba/SP



Venda de Ativo
Industrial
São Paulo/SP



Consultor Sênior

DESMOBILIZAÇÃO & CAPITAL MARKETS

Pietro Zanetti

Sobre

Executivo com mais de 6 anos de experiência no mercado imobiliário, sempre focado no segmento industrial, onde tem produzido resultados com excelência por todo o país.

Como Consultor Sênior da equipe de Desmobilização & Capital Markets da Colliers, ele é responsável pelo processo de comercialização de diversos tipos de ativos, pela venda de terrenos e áreas industriais, processos de licitação competitiva para vendas estratégicas com planejamento e ações estruturadas, assim como processos de disposição de portfólios e ativos em dificuldades.

Pietro ingressou na Colliers em 2024 como Consultor Sênior na divisão de Desmobilização & Capital Markets, após ocupar cargos sêniores e de liderança em outras empresas do setor imobiliário. Ele transacionou mais de R\$ 176 milhões em apenas 3 anos, atendendo empresas nacionais e multinacionais com processos estruturados e entregando maior valor aos nossos clientes.

Principais Projetos

AkzoNobel

Venda de Ativo
Industrial
Guarulhos/SP

Braskem

Venda de Ativo
Industrial
Piracicaba/SP

SIEMENS

Venda de Ativo
Industrial
Canoas/RS



Consultor

DESMOBILIZAÇÃO & CAPITAL MARKETS

Thiago Sanches

Sobre

Executivo com mais de 3 anos de experiência no mercado imobiliário, focado no segmento industrial.

Como Consultor da equipe de Desmobilização & Capital Markets da Colliers, ele é responsável pela comercialização de diversos tipos de ativos, pela venda de terrenos e áreas industriais, processos de licitação competitiva para vendas estratégicas com planejamento e ações estruturadas, assim como processos de disposição de portfólios e ativos em dificuldades.

Thiago esteve envolvido em projetos significativos em todo o país, trabalhando de perto com a equipe de vendas da Colliers sob a supervisão de seus gestores e orientação dos coordenadores de projetos. Ele contribui realizando pesquisas, coletando dados e oferecendo insights personalizados ao perfil específico do negócio.

Principais Projetos



PEPSICO

Venda de Ativo
Industrial
Guarulhos/SP



TIM

Desmobilização de
Portfólio
Brasil



isa
CTEEP
Venda de Terreno
Industrial
Sorocaba/SP



Analista

DESMOBILIZAÇÃO & CAPITAL MARKETS

Lucas Daddato

Sobre

Lucas é um executivo com mais de 2 anos de experiência no mercado imobiliário, envolvido em todo o processo de gestão comercial. Atualmente, é analista na equipe de Desmobilização & Capital Markets da Colliers, sendo responsável pelo processo de comercialização de diversos tipos de ativos, vendas de terrenos e áreas industriais, processos de licitação para vendas estratégicas, assim como planejamento e ações estruturadas. Ele também está envolvido em processos de desmobilização de portfólios e ativos estressados.

Desde que ingressou na Colliers em 2023, Lucas teve a oportunidade de participar de várias iniciativas no mercado imobiliário nacional, atendendo uma variedade de produtos e clientes. Seu trabalho é sempre realizado sob a supervisão de seus gestores e dos coordenadores dos projetos nos quais está envolvido.

Ele realiza prospecção ativa, levantamento de áreas e pesquisa de dados, sempre com o objetivo de entregar excelência aos nossos clientes.

Principais Projetos



Venda de Ativo
Industrial
Barueri/SP



Venda de Ativo Logístico
Campinas/SP



Venda de Ativo
Comercial
Salvador/BA

SERVIÇOS A OCUPANTES

Experiência Comprovada em Transações Industriais





Prepared for

Proprietary

CBRE BRASIL
Industrial & Logistics Services



**PROPOSTA DE
SERVIÇOS**
Capital Markets

2025
JANEIRO

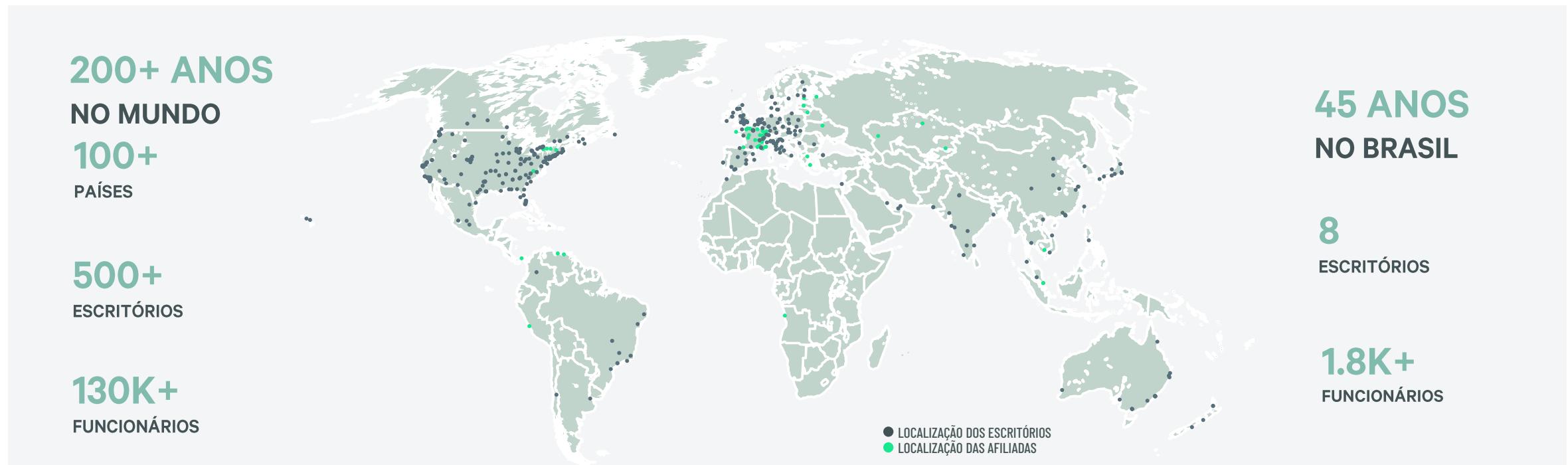
CBRE



POR QUE A CBRE?

A maior Consultoria Imobiliária do Mundo

- **Plataforma de Serviços Imobiliários** mais completa do mercado de Real Estate no Brasil
- Times dedicados para atender **Proprietários** ou **Usuários** de Espaços Corporativos
- Líder no Segmento **Industrial/Logístico**
- Melhores **talentos** do ramo em perspectiva global
- Departamento de **Pesquisa** próprio; maior e mais abrangente banco de dados do mercado
- Ampla **inteligência de mercado** e recursos escaláveis



PRINCIPAIS BENEFÍCIOS

ESTRUTURA SÓLIDA EM UM MODELO DE SUCESSO

Sempre em busca dos melhores resultados para nossos clientes

Vantagens Exclusivas

Descubra os benefícios de trabalhar com exclusividade.



Confidencialidade

Confidencialidade e proteção da VIRGO, evitando a inflação de preços pedidos.



Relatório

Personalização do relatório e padronização da organização de informações e análises.



Compromisso

Foco em seu negócio principal. Compromisso em fornecer soluções adequadas e favoráveis à VIRGO.



Atuação Abrangente

Know-how à nível Local, Regional e Global.



One Stop Shop

Um único ponto de contato para gerenciar todo o processo de transação, evitando divergências e garantindo que todos os dados sejam precisos e atualizados.



Success Fee

A remuneração da CBRE está vinculada à assinatura do contrato de locação, compra/venda ou quaisquer documentos relacionados.

Sumário Executivo

2



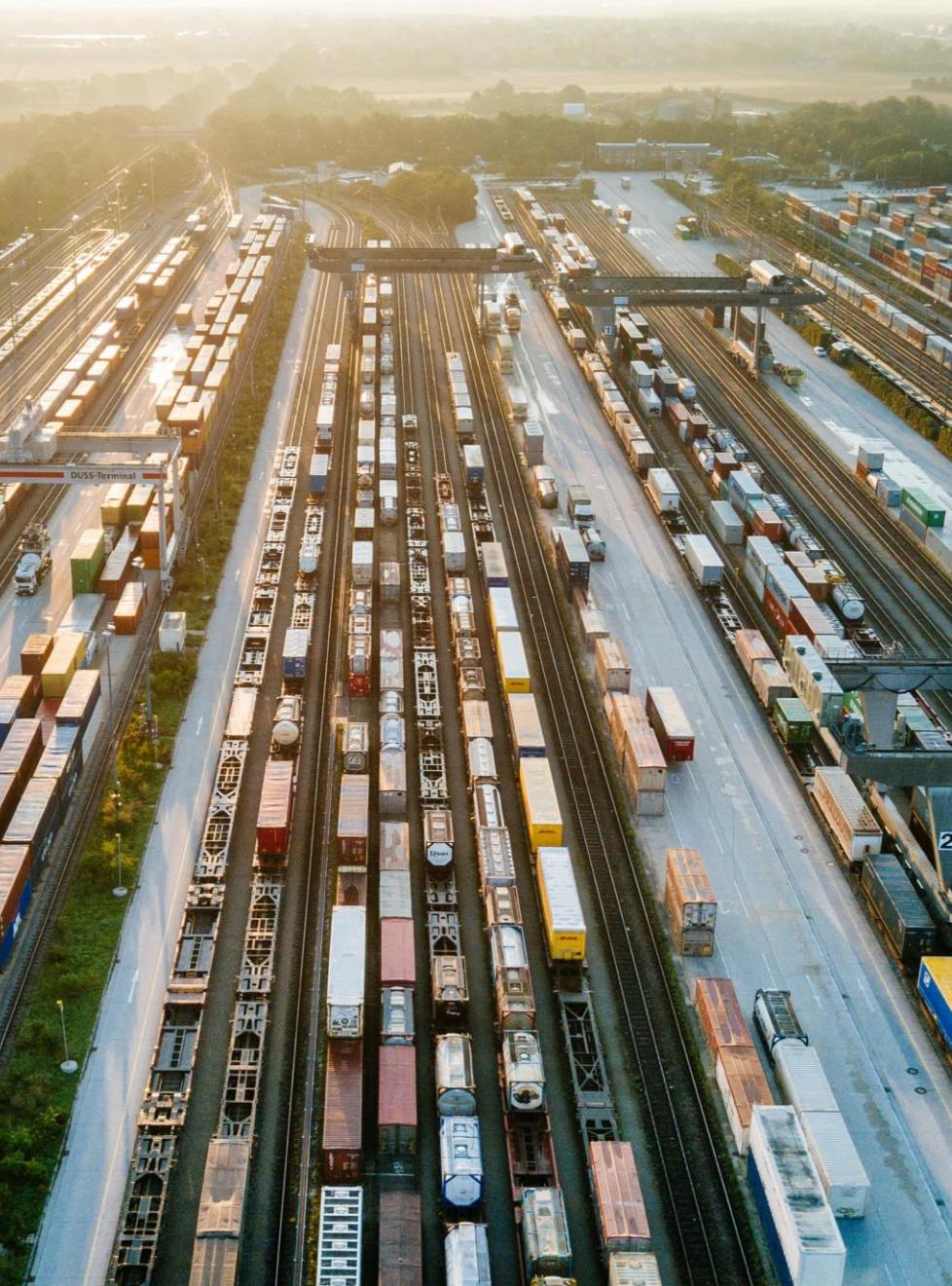
INTRODUÇÃO

VIRGO; e neste ato representada, em conformidade com seu Contrato Social, (“Contratante” e ou “CLIENTE”); e

CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, 18º andar, Crystal Tower, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP nº 04794-000, regularmente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.718.575/0001-85 e CRECI/SP J-02569, neste ato representada, em conformidade com seu Contrato Social (“Contratada” e ou “CBRE”).

Contratante e Contratada doravante denominadas, em conjunto, “Partes” e, individualmente, “Parte”.

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, as Partes resolvem celebrar o presente acordo de Prestação de Serviços de Corretagem Imobiliária, o qual será regido pelas normas e disposições que seguem descritas nos decorrer desta proposta de serviços.



OBJETIVO

A CBRE sente-se honrada em apresentar a presente proposta de serviços de consultoria imobiliária, com a intenção de assessorar a VIRGO no processo de comercialização de venda do imóvel industrial, localizado em São José dos Pinhais/PR.

Matrículas: 83.527;83.528;83.529;83.530 com área de Terreno 189.133,05m²;

Matrícula: 89.847 com área de Terreno 3.026,08m²;

Matrícula 81.542 com área de Terreno 16.265,60m²;

Matrícula 85.339 com área de Terreno 122.327,74m².

A presente proposta de trabalho tem por objetivo auxiliar a CONTRATANTE na definição e execução da melhor estratégia de comercialização a ser adotada para o referido empreendimento, buscando os melhores valores suportados pela situação vigente de mercado, onde a CBRE oferecerá o embasamento necessário para a maximização de tais valores, sempre buscando os melhores resultados para a CONTRATANTE.

Para melhor compreensão do serviço contratado, apresentamos a seguir, o escopo resumido do processo de comercialização:

- Definição da Estratégia de Venda que inclui a elaboração do Material de Marketing adequado e seleção de investidores apropriados para este tipo de operação
- Coordenação da Comercialização
- Negociação com os potenciais interessados, análise quantitativa e qualitativa das propostas recebidas e recomendações
- Fechamento / Formalização do negócio

VANTAGENS CBRE

- EMPRESA DE CARÁTER GLOBAL
- BASE DE INFORMAÇÕES E TECNOLOGIA TOPO DO MERCADO
- CONSULTORES ESPECIALISTAS E DE CONFIANÇA
- CONSISTÊNCIA DE RESULTADOS

CBRE ATIVIDADE GLOBAL

#1

A CBRE é a empresa nº 1 no mundo como prestador de serviços imobiliários

\$433B

Em 2019, o volume de transações combinadas em todo o mundo totalizou US\$ 433 bilhões.

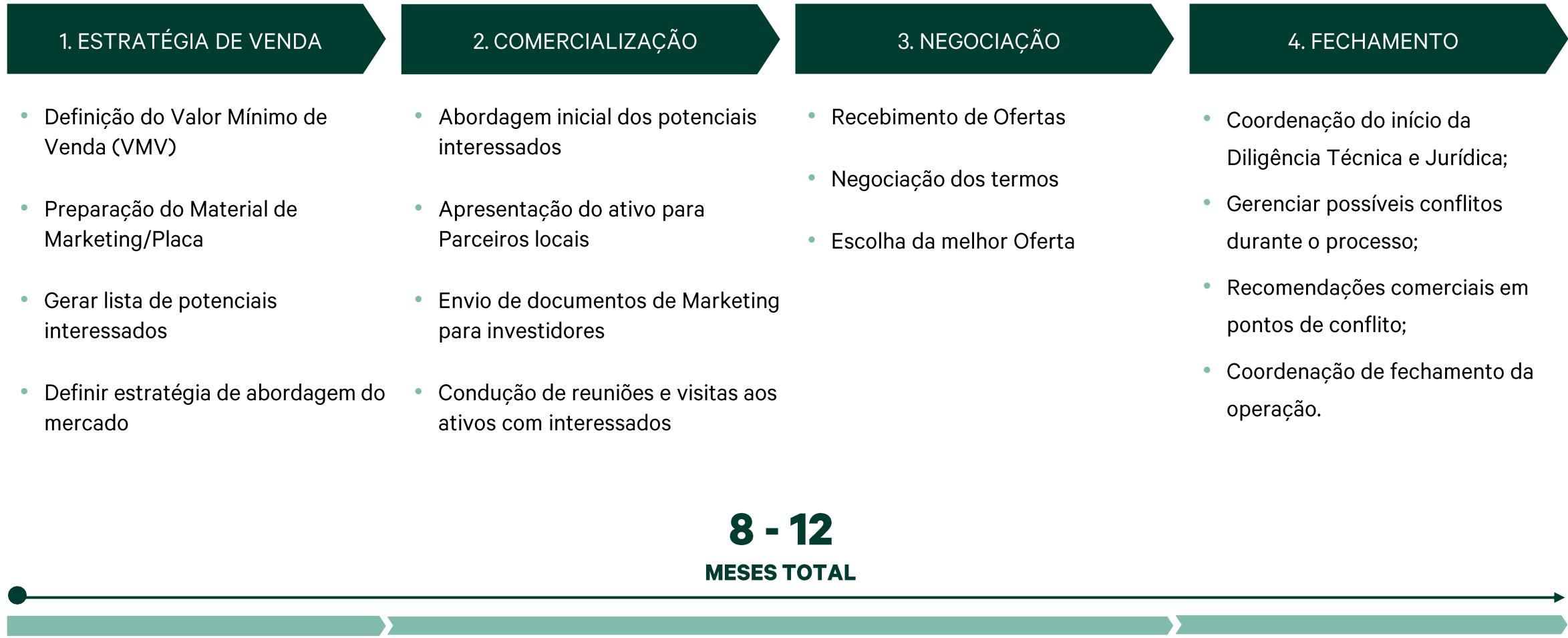
#1

Empresa líder no mercado, em 2019 transacionou 19.650 imóveis no mundo e foi responsável pelo leasing de mais de 65 mil imóveis.

Processo de Venda Organizado



PROCESSO DE VENDA ORGANIZADO



MAIOR LIQUIDEZ

Apresentação aos principais compradores

Otimização do nº de propostas recebidas

CBRE

VANTAGENS DO PROCESSO COMPETITIVO

TRANSPARÊNCIA

Comprovação de venda pelo maior valor

Processo 100% acompanhado pelo cliente

MAXIMIZAÇÃO DE PREÇOS

Concorrência entre investidores
(locais e internacionais)

Valorização do ativo

PROCESSO CONFIDENCIAL

Pré-seleção de recipientes
Confidencialidade das informações (carta)

CONTROLE DE RISCOS

Identificação prévia do produto adequado
("direcionamento para investidor alvo")

Acompanhamento da "due diligence"

REGRAS E PRAZOS

Cronograma definido (prazos fixos)

Regras pré-estabelecidas

Data apresentação de propostas

Condições Comerciais

4



CONDIÇÕES COMERCIAIS

HONORÁRIOS DE VENDA

A **CBRE** fará jus aos honorários descritos conforme tabela abaixo.

	Condições	Porcentagem (%)
Honorário de Comercialização	Venda dos Imóveis	3,75% (três e setenta e cinco por cento) do Valor Bruto de Venda (VBV)

Valor Bruto de Venda: Os honorários acima descritos incidirão sobre o Valor Bruto de Venda, este caracterizado pelo valor acordado entre as partes durante a etapa de negociação. O Valor Bruto de Venda exclui quaisquer eventuais descontos concedidos pela vendedora no pagamento preço dos imóveis ou parcelamento, incluindo, porém não se limitando aos seguintes exemplos: (i) abatimento de aluguéis e/ou outras receitas provenientes dos imóveis (ii) descontos de títulos de dívida imobiliária; (iii) operações estruturadas; (iv) amortização de financiamento; (v) assunção de passivos tributários, jurídicos ou ambientais incidentes sobre os imóveis; (vi) assunção de passivos tributários ou jurídicos junto ao(s) proprietário(s).

CONDIÇÕES COMERCIAIS

FORMA DE PAGAMENTO

Os honorários deverão ser emitidos integralmente em uma única nota fiscal (NF) no momento da assinatura do documento de formalização de venda (compromisso de compra e venda ou qualquer outra forma de conclusão da transação, inclusive permuta, joint-venture ou parceria), independentemente da forma de pagamento acordada e de cláusulas resolutivas do contrato de compra e venda.

O pagamento da NF deverá ser feito em até 20 (vinte) dias corridos a contar da data da emissão da NF.

IMPOSTOS

Todos os honorários acima serão acrescidos de PIS, ISS e COFINS (totalizando 14,25%), ou seja, os honorários serão divididos por 0,8575.

EXCLUSIVIDADE

A forma de trabalho da **CBRE** requer exclusividade sobre a comercialização, contados a partir da assinatura do presente documento, e válido pelo prazo de 12 (doze) meses após aceitação do presente documento. Ao final do período descrito, caso nenhuma das partes se manifeste, esta proposta será renovada automaticamente por período adicional de 12 (doze) meses. Ao fim do período de exclusividade, seja pela não renovação por período adicional de 12 (doze) meses ou pela rescisão do contrato, a **CBRE** elaborará uma lista de instituições, empresas ou potenciais investidores contatados, aos quais tivermos apresentado formalmente as propriedades em questão, durante o período de exclusividade e que tenham de fato apresentado interesse no ativo através da requisição de informações adicionais e/ou realização de visita no empreendimento. Tal lista deverá ser respeitada pela **CONTRATANTE** por um período extra de 12 (doze) meses do término de nossa exclusividade, sendo que, caso uma destas empresas venha a adquirir os imóveis dentro destes 12 (doze) meses, seja direta ou indiretamente, a **CBRE** deverá ser remunerada como se a negociação tivesse ocorrido durante o período de exclusividade.

CONDIÇÕES COMERCIAIS

PAGAMENTO DE HONORÁRIOS EM CASO DE DESISTÊNCIA

Caso a **CONTRATANTE** desista injustificadamente do processo de comercialização de venda após a definição da estratégia de comercialização e recebimento de proposta, realizada por um grupo investidor interessado, e o valor da oferta seja igual ou superior ao Valor Mínimo de Venda (VMV) definido e nas mesmas condições ofertadas, ou esteja de acordo com a última contraproposta realizada pela **CONTRATANTE**, a **CBRE** fará jus ao recebimento de uma compensação correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor dos honorários de comercialização

ENVOLVIMENTO DE TERCEIROS

A **CBRE** cumprirá o papel de representante da **CONTRATANTE** ficando responsável pela coordenação do processo de comercialização de venda. Portanto, empresas interessadas, corretores ou imobiliárias que eventualmente entrem em contato direto com V. Sas., deverão ser sempre direcionados à **CBRE** que será responsável pela coordenação de tais demandas e, desde já, se compromete a efetuar as composições necessárias para a finalização do negócio, sem custos adicionais para a **CONTRATANTE**.

HONORÁRIOS DE MARKETING

Os custos para elaboração do material de Marketing será de responsabilidade da **CONTRATANTE**. A CBRE apresentará uma proposta separada com os custos para engajamento dos prestadores de serviços terceirizados necessários para a elaboração do material, tais como, design gráfico para ilustração de plantas arquitetônicas, elaboração de vídeos, drones e instalação da placa. A **CBRE** fará toda gestão desses fornecedores para **CONTRATANTE**.

CONDIÇÕES COMERCIAIS

DESCONTO PARA NEGOCIAÇÃO COM DEPARTAMENTO CORPORATIVO DA CBRE

Caso o Departamento de Ocupantes/Corporate Services da **CBRE** venha a realizar uma negociação com a **CONTRATANTE** representando os interesses de um ocupante na aquisição do empreendimento, caberá a **CONTRATANTE** o pagamento de 75% (setenta e cinco por cento) dos honorários de comercialização a título de indenização do trabalho realizado até o momento.

PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

A CBRE adota Política de Privacidade Global, tratando dados pessoais em estrita observância à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, Lei n. 13.709 de 2018 e de acordo com as diretrizes estabelecidas neste instrumento pelas Partes, desde que compatíveis com a lei, mantendo sob sua guarda em ambiente seguro, protegido e com controle e restrição de acessos somente a pessoa habilitadas, dados minimamente necessários para a finalidade de intermediação durante toda a relação contratual e pelos prazos prescricionais prescritos em lei para exercer regularmente seus direitos após o término da relação.

AUTORIZAÇÃO DE USO DE IMAGEM PELA CBRE

Autorização de uso de imagem pela CBRE. Com a finalidade única e exclusiva de atender o objeto ora contratado, a **CONTRATANTE** autoriza gratuitamente a CBRE a usar imagens e informações do empreendimento e andar(es), tais como sua localização, fachada, entrada, área comuns e de lazer e o interior dos imóveis objeto desta proposta, na medida necessária à identificação dos imóveis, devendo a CBRE a utilizá-las de maneira acessória e jamais como objeto principal de qualquer outro tipo de uso que não a do objeto da proposta, não havendo quaisquer direitos autorais envolvidos nesse tipo de uso. Esta autorização abrange o uso das imagens dos imóveis em folders, portal de página pública (internet) e/ou de página interna da CBRE (intranet), acessível de qualquer lugar, inclusive no exterior, via internet. Esta autorização VIRGOará por prazo indeterminado, podendo a **CONTRATANTE** revogá-la a qualquer tempo e a CBRE deverá destruir todo e qualquer material impresso relativo, suprimir as imagens dos imóveis de qualquer mídia eletrônica e/ou sítio da internet e a não fazer uso das imagens de nenhuma outra forma, salvo aquelas necessárias para atendimento de obrigação legal da CBRE.

CONDIÇÕES COMERCIAIS

RESCISÃO

A presente contratação poderá ser rescindida pela **CONTRATANTE** à qualquer momento. Para que seja executada esta rescisão, a **CONTRATANTE** deverá comunicar formalmente a **CBRE** com um mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência, respeitando as condições de exclusividade acima mencionadas.

VALIDADE DA PROPOSTA

Esta proposta é válida por 30 (trinta) dias

EXECUÇÃO ESPECÍFICA, ASSINATURA ELETRÔNICA E FORO

As Partes reconhecem e concordam que esta proposta é um título executivo extrajudicial, podendo ser objeto de execução específica. Nos termos da legislação aplicável, as Partes declaram sua expressa concordância com a assinatura eletrônica desta proposta e que as assinaturas sejam processadas por meio da plataforma de assinatura eletrônica denominada “DocuSign” ou de plataforma equivalente, sem qualquer limitação de validade e/ou de exequibilidade desta proposta. Para dirimir quaisquer controvérsias relacionadas a esta proposta, as Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, no Estado de São Paulo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CONDIÇÕES COMERCIAIS

Nenhum trecho desta proposta ou dos serviços dela resultantes, nem quaisquer referências, poderão ser incluídos em qualquer documento, circular ou declaração nem publicadas em qualquer forma sem a autorização prévia da **CBRE** por escrito da forma e contexto em que ele aparecerá.

Sentimo-nos honrados em ter a oportunidade de apresentar esta proposta que acreditamos vir de encontro aos interesses e expeVIRGOTivas de V.Sas.

Caso persista alguma dúvida, por favor, não hesitem em nos contatar.

Atenciosamente,

CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.

De acordo:

VIRGO

Data: _____

(em caso de aprovação, esta página deverá ser assinada e as demais rubricadas)

Testemunhas

Nome:

RG:

CPF:

Nome:

RG:

CPF:

© 2022 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA. (CBRE) Todos os direitos reservados. Todas as informações incluídas nesta carta / proposta relativas à CBRE - incluindo, mas não se limitando a suas operações, funcionários e tecnologia são de sua propriedade, confidenciais, e fornecidas com o entendimento de que tais informações serão mantidas em sigilo e não divulgado a terceiros sem o consentimento prévio por escrito da CBRE. Esta carta / proposta tem como objetivo apenas uma expressão preliminar de intenções gerais, é apenas para fins de discussão e não cria qualquer acordo ou obrigação por parte da CBRE de negociar ou continuar as negociações. A CBRE não terá obrigações contratuais com relação aos assuntos aqui mencionados, a menos e até que um acordo definitivo e totalmente executado tenha sido entregue pelas partes. Antes da entrega de um acordo definitivo executado, e sem qualquer responsabilidade para com a outra parte, qualquer uma das partes pode (1) propor termos diferentes dos aqui resumidos, (2) entrar em negociações com outras partes e / ou (3) rescindir unilateralmente todos negociações com a outra parte deste instrumento.

Cases

5



VOLVO CURITIBA

📍 São José dos Pinhais/PR

🤝 R\$ CONFIDENCIAL

- Operação de venda do galpão logístico da Volvo
- Empresa do setor automotivo
- Processo de venda organizado pela CBRE



DATA	2021
COMPRADOR	Family Office
LOCALIZAÇÃO	São José dos Pinhais, PR
ABL	33.293 m ²



TRÈVES DO BRASIL

- Operação de SLB para Treves no Paraná
- Empresa do setor automotivo
- Processo de venda organizado pela CBRE

📍 Quatro Barras/PR

🤝 R\$ CONFIDENCIAL

DATA	2024
COMPRADOR	Family Office
LOCALIZAÇÃO	Quatro Barras, PR
ABL	8.293 m ²



PORTFOLIO BAT

- Sale & Lease Back de portfolio imobiliário
- Portfolio composto por Centro de Distribuição e Parque Industrial

📍 São Paulo &
Rio Grande do Sul



R\$ CONFIDENCIAL

DATA	2015 a 2018
COMPRADOR	PROPERTY COMPANY
LOCALIZAÇÃO	PORTO ALEGRE, RS CACHOEIRINHA, RS SÃO PAULO, SP



COLD STORAGE PE

- Processo de venda para investidor de nicho de mercado específico
- Venda de galpão refrigerado parte de condomínio logístico

 Pernambuco



R\$ 127.000.000

DATA	2022
COMPRADOR	PROPERTY COMPANY
LOCALIZAÇÃO	CABO DE SANTO AGOSTINHO, PE
ÁREA CONSTRUÍDA	19.887 m ²



GOLGI SEROPEDICA

- Processo de venda organizado e coordenado pela CBRE
- Galpão AAA Alugado para operação de e-commerce
- Mais de R\$1,2 bilhões em volume de propostas

 Rio de Janeiro  R\$ 185.000.000

DATA	2021
COMPRADOR	FUNDO IMOBILIÁRIO
LOCALIZAÇÃO	SEROPÉDICA, RJ
ÁREA CONSTRUÍDA	82.049 m ²



BTS CONTAGEM

- Processo de venda organizado e coordenado pela CBRE
- Galpão AAA Alugado no formato BTS com prazo de 15 anos para operação de e-commerce
- Mais de R\$ 2 bilhões em volume de propostas

 Minas Gerais  R\$ 350.000.000

DATA	2021
COMPRADOR	FUNDO IMOBILIÁRIO
LOCALIZAÇÃO	CONTAGEM, MG
ÁREA CONSTRUÍDA	56.749 m ²



PORTFOLIO INDUSTRIAL PARKS BR

- Desmobilização do portfolio logístico e industrial da Industrial Parks Brasil
- Mais de 15 propostas recebidas totalizando quase R\$ 2,3 bilhões em volume

📍 São Paulo



R\$ 195.000.000

DATA	2021
COMPRADOR	FUNDO IMOBILIÁRIO
LOCALIZAÇÃO	GUARULHOS, SP ITAPECERICA DA SERRA, SP HORTOLÂNDIA, SP
ÁREA LOCÁVEL TOTAL	20.247 m ² 30.592 m ² 36.024 m ²



PARQUE LOGÍSTICO PERNAMBUCO

- Processo de venda organizado e coordenado pela CBRE
- Condomínio logístico 100% performado próximo ao Porto de Suape
- Compra conjunta entre dois fundos imobiliários, ambos com 50% de participação



📍 Pernambuco

🤝 R\$ 133.000.000

DATA

2021

COMPRADOR

FUNDO IMOBILIÁRIO

LOCALIZAÇÃO

IPOJUCA, PE

ÁREA CONSTRUÍDA

70.222 m²



BRF SALVADOR

- Imóvel realizado no modelo Built to Suit de galpão refrigerado
- Centro de distribuição da BRF no estado da Bahia
- Processo de venda organizado e coordenado pela CBRE



Bahia



R\$ 207.000.000

DATA

2020

COMPRADOR

FUNDO IMOBILIÁRIO

LOCALIZAÇÃO

SALVADOR, BA

ÁREA CONSTRUÍDA

35.690 m²



FORD SBC

- Processo de venda organizado em conjunto com equipe de desenvolvimento para terreno de 1.000 m²
- Portfolio mix de galpões, edifícios e terrenos
- Mais de 40 investidores abordados
- Mais de 15 propostas submetidas somando mais de R\$ 40 bilhões



📍 São Paulo



+ R\$ 500.000.000

DATA

2020

COMPRADOR

GRUPO INVESTIDOR

LOCALIZAÇÃO

SÃO BERNARDO DO CAMPO, SP

ÁREA CONSTRUÍDA

410.000 m²



PORTFOLIO GRUPO BIG

- Processo de desmobilização de portfolio de dois ativos vagos do Grupo BIG
- Todo processo foi conduzido durante os primeiros meses da pandemia
- 12 propostas submetidas somando mais de R\$ 2 bilhões

📍 São Paulo & Minas Gerais

🤝 + R\$ 185.000.000

DATA 2020

COMPRADOR PROPERTY COMPANY

LOCALIZAÇÃO JANDIRÁ, SP
BETIM, MG

ÁREA LOCÁVEL TOTAL 43.925 m²
33.237 m²



PORFOLIO BLACKSTONE

- Processo de venda organizado de portfolio imobiliário
- Mais de 10 propostas recebidas, totalizando mais de R\$ 4 bilhões
- Portfolio composto por 3 ativos

São Paulo

R\$ 467.000.000

DATA	2019
COMPRADOR	FUNDO IMOBILIÁRIO
LOCALIZAÇÃO	VINHEDO, SP SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP
ÁREA LOCÁVEL TOTAL	132.353 m ² 69.466 m ²



EPSON BARUERI

- Venda de galpão ocupado gerando renda

DATA	2020
COMPRADOR	FUNDO IMOBILIÁRIO
LOCALIZAÇÃO	BARUERI, SP
ÁREA LOCÁVEL TOTAL	18.885 m ²



BRF FORTALEZA

- Venda de Built to Suit de galpão refrigerado

DATA	2020
COMPRADOR	FUNDO IMOBILIÁRIO
LOCALIZAÇÃO	FORTALEZA, CE
ÁREA LOCÁVEL TOTAL	23.273 m ²



ARTERIS RIBEIRÃO PRETO

- Sale & Lease Back de centro de operações

DATA	2020
COMPRADOR	FAMILY OFFICE
LOCALIZAÇÃO	RIBEIRÃO PRETO, SP
ÁREA LOCÁVEL TOTAL	4.351 m ²



ARTERIS ARARAS

- Sale & Lease Back de centro de operações

DATA	2020
COMPRADOR	FAMILY OFFICE
LOCALIZAÇÃO	ARARAS, SP
ÁREA LOCÁVEL TOTAL	2.924 m ²



PORTFOLIO CLARION

- Desmobilização de portfolio logístico e industrial da Clarion no Brasil
- Mais de 10 propostas recebidas, totalizando mais de R\$ 4 bilhões em volume

São Paulo



R\$ 420.000.000

DATA

2018

COMPRADOR

PROPERTY COMPANY

LOCALIZAÇÃO

GUARULHOS, SP
CABREÚVA, SP

ÁREA LOCÁVEL TOTAL

56.686 m²
135.869 m²



BRF VISA

- Sale & Lease Back de galpão refrigerado

DATA	2018
COMPRADOR	FAMILY OFFICE
LOCALIZAÇÃO	VITÓRIA DE SANTO ANTÃO, PE
ÁREA LOCÁVEL TOTAL	29.000 m ²

BRF EMBU

- Sale & Lease Back de galpão refrigerado

DATA	2016
COMPRADOR	PROPERTY COMPANY
LOCALIZAÇÃO	EMBU DAS ARTES, SP
ÁREA LOCÁVEL TOTAL	34.000 m ²



Obrigado.

CBRE



Adriano Sartori
Presidente
Adriano.sartori@cbre.com



Fernando Terra
Diretor LatAm
fernando.terra@cbre.com



Francisco Migueli
Diretor
+55 11 98468-9908
francisco.migueli@cbre.com



Rodrigo Moreira
Gerente
+55 11 99898-3391
rodrigo.moreira@cbre.com



Rodrigo Pontes
Consultor Sr.
+55 11 99114-1712
rodrigo.pontes@cbre.com



Thomas Ruegg
Consultor Sr.
+55 11 96636-8475
thomas.ruegg@cbre.com



Rogerio Filho
Consultor
+55 11 96594-4068
rogerio.filho@cbre.com



Filipe Gonçalves
Consultor
+55 11 99751-5640
Filipe.goncalves@cbre.com

CBRE BRASIL

Av. das Nações Unidas – 27º andar
RochaVerá Corporate Towers |
Crystal Tower

WWW.CBRE.COM.BR

SIGA A CBRE:

[LINKEDIN](#) | [FACEBOOK](#) | [INSTAGRAM](#)

CRECI-SP J-02569



ANEXO IV

Imagen aérea, Laudos de avaliação e Guias Amarelas da Prefeitura, todos referentes aos Imóveis A - Matrículas nºs 81.542 e 85.339 do 1º RI de São José dos Pinhais – PR, item (e) da Ordem do Dia

Material completo no site da Emissora: <https://emissoes.virgo.inc/VRG0109>.

AÉREA P10
13.01.2025

Mat. 85.339

Mat. 81.542





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

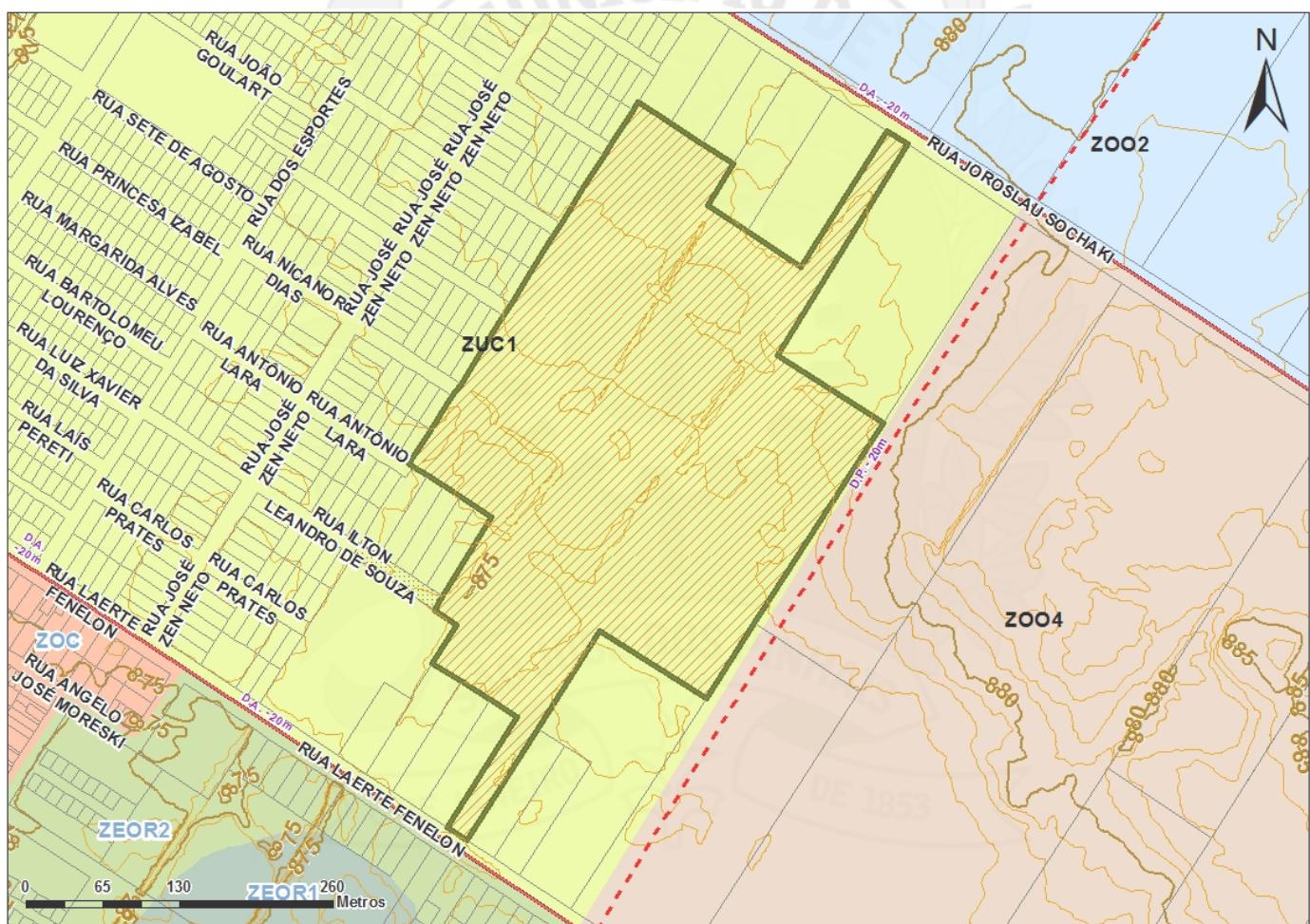
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.130.0030.0000

Data: 23/04/2021

CONSULTA AMARELA

Consulta informativa que relaciona os parâmetros urbanísticos e outras informações com o fim de subsidiar a construção/regularização/reforma de edificações bem como a subdivisão/unificação e loteamento de imóveis. Esta consulta **NÃO DÁ DIREITO À CONSTRUÇÃO**. Qualquer obra só poderá ser iniciada após licenciamento junto à Secretaria de Urbanismo, ou seja, **APÓS A EMISSÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**.

CONSTRUÇÃO: As informações contidas na consulta não substituem a legislação vigente e não se encerram em si mesmas, sendo obrigatório o cumprimento de toda a legislação pertinente, mencionada ou não.



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

LOGRADOURO: RUA LAERTE FENELON
NÚMERO PREDIAL OFICIAL: Sem informação
BAIRRO: IPÊ
LOTE: E087
MATRÍCULA: 85339

LOTEAMENTO: SUBDIVISAO
QUADRA: Sem informação
OFICIO: 1



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.130.0030.0000

Data: 23/04/2021

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

DECRETO ESTADUAL Nº745/2015

Este imóvel deve atender os parâmetros do Decreto Estadual nº745/2015, que regulamenta o ordenamento territorial em áreas de mananciais de abastecimento público da Região Metropolitana de Curitiba. Empreendimentos na forma de loteamentos e condomínios estarão sujeitos a licenciamento ambiental junto ao órgão responsável.

ZUC1 - Zona Urbanização Consolidada I

Fração Ideal Média (m²) - 1.000 (2)

Lote Mínimo ou Unidade de Uso Exclusivo (m²) - 600 (2)

Testada Mínima (m) - 12 (2)

Coeficiente de Aproveitamento

Permitido - 1 (2)

Taxa de Ocupação

Básica - 50 (2)

Taxa de Permeabilidade % - 30

Nº de Pavimentos - 2

Recuo Frontal (m) - 5 (5)

Recuos Laterais e Fundos (m) - - (7)

USOS PERMITIDOS

Habitação unifamiliar, atividades terciárias com área construída de até 500 m², atividades secundárias não poluidoras com área construída de até 200 m²; empreendimentos públicos.

USOS PERMISSÍVEIS

Atividades secundárias e terciárias não poluidoras com área construída de até 1.000 m². (3) (4)

USOS PROIBIDOS

Proibido todos os usos não listados nesta tabela, proibidas indústrias de alto potencial poluidor, e aqueles usos que, mesmo permitidos ou permissíveis, possam por suas características, comprometer a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente.

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- Observações sobre parcelamento e ocupação do solo:

(1). Valor máximo permissível que o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação poderão atingir com a aquisição de potencial construtivo, para atividades secundárias e terciárias não poluidoras, vinculadas a área do terreno, conforme Capítulo VIII desta Lei.

(2). Os parâmetros de parcelamento e ocupação do solo previstos nesta zona poderão ser alterados mediante criação, através de decreto municipal, de Áreas de Interesse Social de Ocupação - AISO, desde que aprovados pelo Conselho



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.130.0030.0000

Data: 23/04/2021

Gestor dos Mananciais da RMC.

(3). Conforme legislação municipal específica – Distrito Industrial de São José dos Pinhais.

(4). Nos terrenos maiores que 5.000,00 m², poderá ser incluído no cálculo da taxa de permeabilidade, as áreas verdes a serem averbadas conforme o disposto no art. 17 desta Lei.

(5). Ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

(6). Liberado parcelamento somente nos casos de doação de área para compra de potencial construtivo.

(7). Para usos industriais e/ou atividades potencialmente geradoras de ruídos e vibrações, afastamento de 2,00 m (dois metros).

(8). Nos casos de testadas iguais ou inferiores a 15 m (quinze metros), anteriores a Lei nº 29/2000, permitido construções nas divisas laterais e fundos, desde que não se enquadrem nas atividades do item (7) anterior.

(9). Fração ou parcela pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de lotes - no caso de loteamento ou desmembramento- ou unidades de uso exclusivo - no caso de empreendimentos na forma de condomínios horizontais - aplicáveis para a gleba, em conformidade com a definição do art. 6º desta Lei.

(10). A área do lote mínimo ou a área da unidade de uso exclusivo para cada zona prevista nesta tabela, bem como no art. 11 desta Lei, deverá ser obedecida tanto para o lote resultante de loteamento ou desmembramento, como para a unidade de uso exclusivo ou sublote resultante de condomínio horizontal nas zonas em que o uso for permitido.

(11). Para condomínio residencial horizontal a fração ideal média será de 2.000,00 m² e a unidade de uso exclusivo será de 1.000,00 m², sendo permitida uma residência por unidade, conforme art. 11 desta Lei, e uma taxa de ocupação de 30%.

(12). Valor máximo permitível que o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação poderão atingir para a utilização (recepção) do crédito de potencial construtivo oriundo da transferência do direito de construir, para todos os usos previstos para estas zonas na tabela I, conforme o Capítulo VIII-A desta Lei.

(13). À critério do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU e garantidas as contrapartidas necessárias prioritariamente ao que se refere à drenagem superficial, poderá ser utilizada, para uso de serviços logísticos, taxa de permeabilidade de até 25%.

- Observações sobre uso do solo:

(1). Permitido uma moradia por lote em loteamento já aprovado.

(2). Permitido acréscimo de potencial construtivo.

(3). Os usos permissíveis constantes nesta tabela dependerão da análise e anuência específicas para cada caso, em função de seus impactos ambientais e urbanísticos; e serão apreciados pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU que, quando necessário, poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta Lei, além de solicitar as anuências cabíveis de outros órgãos.

(4). Licenciamento a critério do Instituto Ambiental do Paraná.

ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

Este imóvel está contido na Área de Segurança Aeroportuária do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT) conforme raio estabelecido pela Lei Federal nº 12.725/2012. Nesta região a construção e funcionamento de atividades de natureza perigosa para a aviação e/ou atrativa ou potencialmente atrativa de fauna são sujeitas à aplicação de restrições especiais, que podem compreender desde a sua adequação até a cessação das operações. Tais casos devem receber parecer técnico do Centro de Investigação e Prevenção de Acidentes Aeronáuticos do Comando da Aeronáutica (Cenipa/Comaer) por ocasião da obtenção ou da renovação de suas licenças, conforme estabelece o Plano Básico de Gerenciamento de Risco de Fauna (Tabela A, PCA 3-3/2018, disponível em <http://www2.fab.mil.br/cenipa/index.php/legislacao/pca-plano-do-comando-da-aeronautica>).

DIRETRIZES VIÁRIAS

- As diretrizes viárias do Município, definidas pela Lei Complementar nº 104/2015 e alterações - Lei do Sistema Viário do Município - são consideradas faixas não edificáveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.130.0030.0000

Data: 23/04/2021

2. Para a verificação da incidência de diretrizes viárias no imóvel deve-se observar o croqui no início desta consulta. O código "D.A." refere-se a alargamento viário e o código "D.P." diretriz de prolongamento viário, a medida que segue o código refere-se à largura total da caixa da via projetada, em metros.
3. Se houver incidência de alargamento viário no imóvel (código "D.A." no croqui), o atingimento efetivo deverá ser confirmado através de medição in loco da largura da via existente pelo responsável técnico, considerando metade da medida indicada para cada lado do eixo atual da via.
 - a. Conforme o artigo 12 da Lei do Sistema Viário do Município, se a via pública oficial em área urbana possuir largura inferior a 12,00 m, deverá sofrer alargamento progressivo até atingir tal medida (sendo 6,00 m para cada lado do eixo existente).
 - b. Conforme o artigo 16 da Lei do Sistema Viário do Município, se a via pública oficial em área rural possuir largura inferior a 30,00 m, deverá sofrer alargamento progressivo até atingir tal medida (sendo 15,00 m para cada lado do eixo existente).
 - c. Os imóveis lindeiros às rodovias federais deverão consultar o órgão competente (CONCESSIONÁRIA/DNIT/DER etc.) quanto aos respectivos alargamentos viários, atingimento por faixa de domínio e faixa não-edificável, conforme previsto na Lei Federal nº 6766/1979 (Lei do Parcelamento do Solo).
4. Se houver incidência de prolongamento viário no imóvel (código "D.P." no croqui), para a definição da posição da diretriz o proprietário deverá apresentar levantamento planimétrico durante o processo de licenciamento de obra e/ou de parcelamento do solo. Nesta ocasião poderá o responsável técnico sugerir traçado interno ao lote levando em consideração a viabilidade ambiental, fundiária, fluxo viário etc., e desde que se inicie e termine nos mesmos pontos de entrada e saída no imóvel indicados pela lei vigente. a. Os imóveis com diretrizes viárias paralelas e tangentes às linhas de transmissão de energia elétrica (LT) devem reservar faixa não edificável considerando metade da medida indicada em lei para cada lado do limite da faixa de segurança da LT. Para a definição da posição da diretriz o proprietário deverá consultar a concessionária competente (COPEL) quanto à faixa de segurança e então apresentar o parecer durante o processo de licenciamento de obra e/ou de parcelamento do solo.
5. Todos os atingimentos viários deverão ser representados nos processos de licenciamentos de obra e/ou parcelamento do solo, devidamente cotados (larguras, raios, distâncias a vértices/perpendiculares) e demarcados em prancha como "projeção de futuro alinhamento predial" nos casos de alargamento e "faixa não edificável – diretriz viária" nos casos de prolongamento viário.
6. Ainda poderão ser indicadas outras diretrizes viárias no imóvel pelo órgão responsável pelo planejamento territorial e urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo (DPTU/SEMU) de modo a atender o artigo 6º §7º da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município - e os artigos 13 e 14 da Lei Complementar nº 104/2015 e alterações - Lei do Sistema Viário do Município -, quando aplicáveis, durante o processo de licenciamento de obra e/ou de parcelamento do solo.
7. A largura da diretriz de Via Marginal municipal foi definida em 16,00m a partir da faixa de domínio da rodovia, conforme a dimensão mínima prevista no artigo 12 para novas vias (Lei Complementar nº 104/2015 e alterações). No entanto, visto que as Vias Regionais e Marginais seguem os parâmetros definidos pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT, este deve ser consultado quando da aprovação de projetos viários ou de edificações.
8. Em caso de dúvidas, consultar o DPTU/SEMU através de protocolo geral ou plantão técnico (dias úteis, das 9h às 11h).

AERÓDROMOS

Este imóvel está contido na área de proteção do Ultraleve Clube de Curitiba (SSUL), devendo respeitar e aprovar as alturas máximas das edificações, objetos e quaisquer instalações - fixas ou móveis, temporárias ou permanentes - junto aos órgãos federais responsáveis pela segurança da navegação aérea (conforme Portaria nº 957/GC3, de 09/07/2015 do Ministério da Aeronáutica - artigo 110) sendo, no caso, junto ao DECEA - CINDACTA II - Aeroporto do Bacacheri - Curitiba/PR (disponível em www.decea.gov.br/agr).



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.130.0030.0000

Data: 23/04/2021

OBSERVAÇÕES SECRETARIAS

Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas

Esta Secretaria não tem observações para o imóvel

Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Esta Secretaria não tem observações para o imóvel

Secretaria Municipal de Urbanismo

Esta Secretaria não tem observações para o imóvel

Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Esta Secretaria não tem observações para o imóvel





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

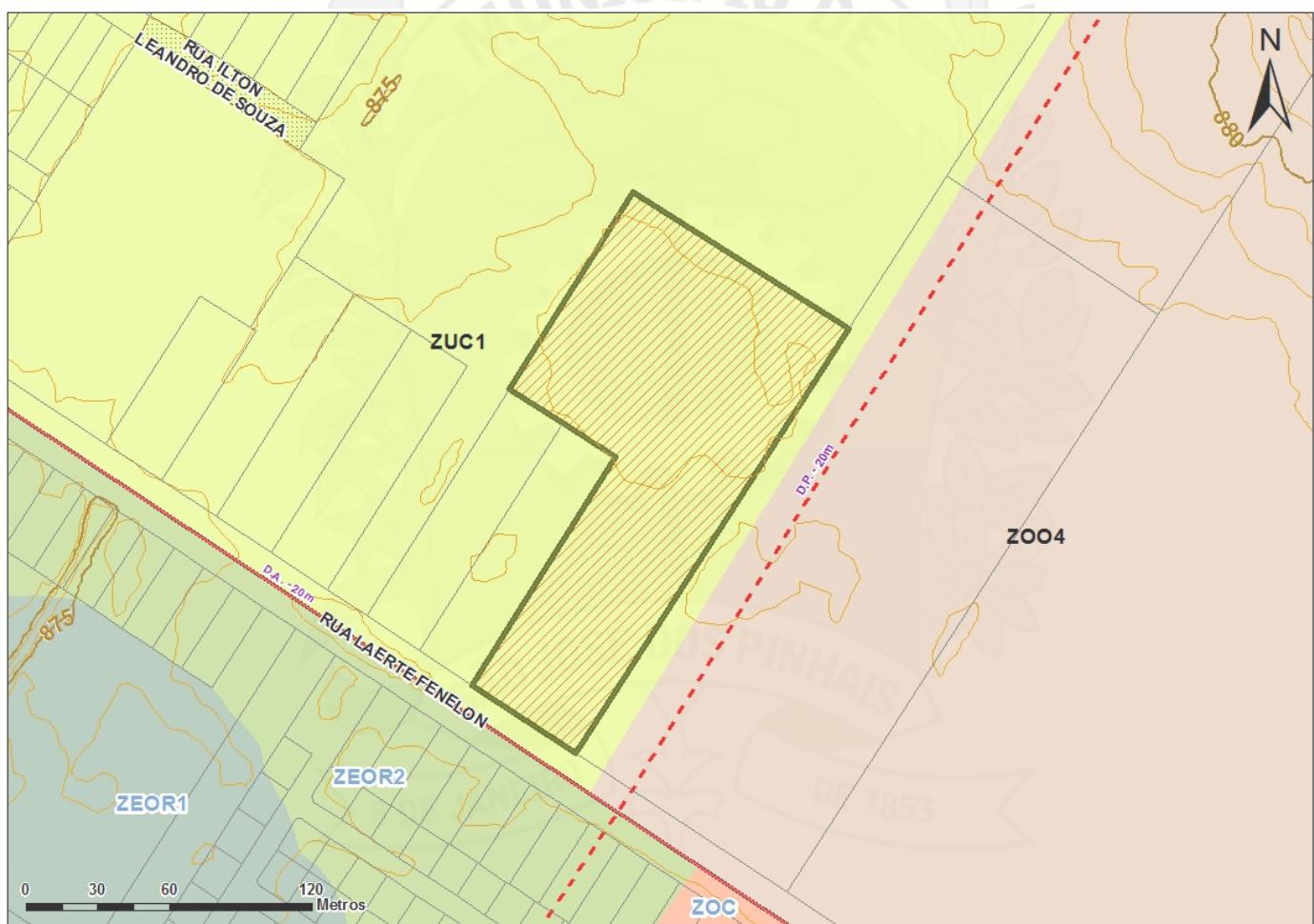
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.130.0022.0000

Data: 29/04/2021

CONSULTA AMARELA

Consulta informativa que relaciona os parâmetros urbanísticos e outras informações com o fim de subsidiar a construção/regularização/reforma de edificações bem como a subdivisão/unificação e loteamento de imóveis. Esta consulta **NÃO DÁ DIREITO À CONSTRUÇÃO**. Qualquer obra só poderá ser iniciada após licenciamento junto à Secretaria de Urbanismo, ou seja, **APÓS A EMISSÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**.

As informações contidas na consulta não substituem a legislação vigente e não se encerram em si mesmas, sendo obrigatório o cumprimento de toda a legislação pertinente, mencionada ou não.



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

LOGRADOURO: RUA LAERTE FENELON
NÚMERO PREDIAL OFICIAL: 1327
BAIRRO: IPÊ
LOTE: E086
MATRÍCULA: 81542

LOTEAMENTO: SUBDIVISAO
QUADRA: Sem informação
OFICIO: 1



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.130.0022.0000

Data: 29/04/2021

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

DECRETO ESTADUAL Nº745/2015

Este imóvel deve atender os parâmetros do Decreto Estadual nº745/2015, que regulamenta o ordenamento territorial em áreas de mananciais de abastecimento público da Região Metropolitana de Curitiba. Empreendimentos na forma de loteamentos e condomínios estarão sujeitos a licenciamento ambiental junto ao órgão responsável.

ZUC1 - Zona Urbanização Consolidada I

Fração Ideal Média (m²) - 1.000 (2)

Lote Mínimo ou Unidade de Uso Exclusivo (m²) - 600 (2)

Testada Mínima (m) - 12 (2)

Coeficiente de Aproveitamento

Permitido - 1 (2)

Taxa de Ocupação

Básica - 50 (2)

Taxa de Permeabilidade % - 30

Nº de Pavimentos - 2

Recuo Frontal (m) - 5 (5)

Recuos Laterais e Fundos (m) - - (7)

USOS PERMITIDOS

Habitação unifamiliar, atividades terciárias com área construída de até 500 m², atividades secundárias não poluidoras com área construída de até 200 m²; empreendimentos públicos.

USOS PERMISSÍVEIS

Atividades secundárias e terciárias não poluidoras com área construída de até 1.000 m². (3) (4)

USOS PROIBIDOS

Proibido todos os usos não listados nesta tabela, proibidas indústrias de alto potencial poluidor, e aqueles usos que, mesmo permitidos ou permissíveis, possam por suas características, comprometer a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente.

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- Observações sobre parcelamento e ocupação do solo:

(1). Valor máximo permissível que o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação poderão atingir com a aquisição de potencial construtivo, para atividades secundárias e terciárias não poluidoras, vinculadas a área do terreno, conforme Capítulo VIII desta Lei.

(2). Os parâmetros de parcelamento e ocupação do solo previstos nesta zona poderão ser alterados mediante criação, através de decreto municipal, de Áreas de Interesse Social de Ocupação - AISO, desde que aprovados pelo Conselho



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.130.0022.0000

Data: 29/04/2021

Gestor dos Mananciais da RMC.

(3). Conforme legislação municipal específica – Distrito Industrial de São José dos Pinhais.

(4). Nos terrenos maiores que 5.000,00 m², poderá ser incluído no cálculo da taxa de permeabilidade, as áreas verdes a serem averbadas conforme o disposto no art. 17 desta Lei.

(5). Ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

(6). Liberado parcelamento somente nos casos de doação de área para compra de potencial construtivo.

(7). Para usos industriais e/ou atividades potencialmente geradoras de ruídos e vibrações, afastamento de 2,00 m (dois metros).

(8). Nos casos de testadas iguais ou inferiores a 15 m (quinze metros), anteriores a Lei nº 29/2000, permitido construções nas divisas laterais e fundos, desde que não se enquadrem nas atividades do item (7) anterior.

(9). Fração ou parcela pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de lotes - no caso de loteamento ou desmembramento- ou unidades de uso exclusivo - no caso de empreendimentos na forma de condomínios horizontais - aplicáveis para a gleba, em conformidade com a definição do art. 6º desta Lei.

(10). A área do lote mínimo ou a área da unidade de uso exclusivo para cada zona prevista nesta tabela, bem como no art. 11 desta Lei, deverá ser obedecida tanto para o lote resultante de loteamento ou desmembramento, como para a unidade de uso exclusivo ou sublote resultante de condomínio horizontal nas zonas em que o uso for permitido.

(11). Para condomínio residencial horizontal a fração ideal média será de 2.000,00 m² e a unidade de uso exclusivo será de 1.000,00 m², sendo permitida uma residência por unidade, conforme art. 11 desta Lei, e uma taxa de ocupação de 30%.

(12). Valor máximo permitível que o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação poderão atingir para a utilização (recepção) do crédito de potencial construtivo oriundo da transferência do direito de construir, para todos os usos previstos para estas zonas na tabela I, conforme o Capítulo VIII-A desta Lei.

(13). À critério do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU e garantidas as contrapartidas necessárias prioritariamente ao que se refere à drenagem superficial, poderá ser utilizada, para uso de serviços logísticos, taxa de permeabilidade de até 25%.

- Observações sobre uso do solo:

(1). Permitido uma moradia por lote em loteamento já aprovado.

(2). Permitido acréscimo de potencial construtivo.

(3). Os usos permissíveis constantes nesta tabela dependerão da análise e anuência específicas para cada caso, em função de seus impactos ambientais e urbanísticos; e serão apreciados pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU que, quando necessário, poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta Lei, além de solicitar as anuências cabíveis de outros órgãos.

(4). Licenciamento a critério do Instituto Ambiental do Paraná.

ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

Este imóvel está contido na Área de Segurança Aeroportuária do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT) conforme raio estabelecido pela Lei Federal nº 12.725/2012. Nesta região a construção e funcionamento de atividades de natureza perigosa para a aviação e/ou atrativa ou potencialmente atrativa de fauna são sujeitas à aplicação de restrições especiais, que podem compreender desde a sua adequação até a cessação das operações. Tais casos devem receber parecer técnico do Centro de Investigação e Prevenção de Acidentes Aeronáuticos do Comando da Aeronáutica (Cenipa/Comaer) por ocasião da obtenção ou da renovação de suas licenças, conforme estabelece o Plano Básico de Gerenciamento de Risco de Fauna (Tabela A, PCA 3-3/2018, disponível em <http://www2.fab.mil.br/cenipa/index.php/legislacao/pca-plano-do-comando-da-aeronautica>).

DIRETRIZES VIÁRIAS

- As diretrizes viárias do Município, definidas pela Lei Complementar nº 104/2015 e alterações - Lei do Sistema Viário do Município - são consideradas faixas não edificáveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.130.0022.0000

Data: 29/04/2021

2. Para a verificação da incidência de diretrizes viárias no imóvel deve-se observar o croqui no início desta consulta. O código "D.A." refere-se a alargamento viário e o código "D.P." diretriz de prolongamento viário, a medida que segue o código refere-se à largura total da caixa da via projetada, em metros.
3. Se houver incidência de alargamento viário no imóvel (código "D.A." no croqui), o atingimento efetivo deverá ser confirmado através de medição in loco da largura da via existente pelo responsável técnico, considerando metade da medida indicada para cada lado do eixo atual da via.
 - a. Conforme o artigo 12 da Lei do Sistema Viário do Município, se a via pública oficial em área urbana possuir largura inferior a 12,00 m, deverá sofrer alargamento progressivo até atingir tal medida (sendo 6,00 m para cada lado do eixo existente).
 - b. Conforme o artigo 16 da Lei do Sistema Viário do Município, se a via pública oficial em área rural possuir largura inferior a 30,00 m, deverá sofrer alargamento progressivo até atingir tal medida (sendo 15,00 m para cada lado do eixo existente).
 - c. Os imóveis lindeiros às rodovias federais deverão consultar o órgão competente (CONCESSIONÁRIA/DNIT/DER etc.) quanto aos respectivos alargamentos viários, atingimento por faixa de domínio e faixa não-edificável, conforme previsto na Lei Federal nº 6766/1979 (Lei do Parcelamento do Solo).
4. Se houver incidência de prolongamento viário no imóvel (código "D.P." no croqui), para a definição da posição da diretriz o proprietário deverá apresentar levantamento planimétrico durante o processo de licenciamento de obra e/ou de parcelamento do solo. Nesta ocasião poderá o responsável técnico sugerir traçado interno ao lote levando em consideração a viabilidade ambiental, fundiária, fluxo viário etc., e desde que se inicie e termine nos mesmos pontos de entrada e saída no imóvel indicados pela lei vigente. a. Os imóveis com diretrizes viárias paralelas e tangentes às linhas de transmissão de energia elétrica (LT) devem reservar faixa não edificável considerando metade da medida indicada em lei para cada lado do limite da faixa de segurança da LT. Para a definição da posição da diretriz o proprietário deverá consultar a concessionária competente (COPEL) quanto à faixa de segurança e então apresentar o parecer durante o processo de licenciamento de obra e/ou de parcelamento do solo.
5. Todos os atingimentos viários deverão ser representados nos processos de licenciamentos de obra e/ou parcelamento do solo, devidamente cotados (larguras, raios, distâncias a vértices/perpendiculares) e demarcados em prancha como "projeção de futuro alinhamento predial" nos casos de alargamento e "faixa não edificável – diretriz viária" nos casos de prolongamento viário.
6. Ainda poderão ser indicadas outras diretrizes viárias no imóvel pelo órgão responsável pelo planejamento territorial e urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo (DPTU/SEMU) de modo a atender o artigo 6º §7º da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município - e os artigos 13 e 14 da Lei Complementar nº 104/2015 e alterações - Lei do Sistema Viário do Município -, quando aplicáveis, durante o processo de licenciamento de obra e/ou de parcelamento do solo.
7. A largura da diretriz de Via Marginal municipal foi definida em 16,00m a partir da faixa de domínio da rodovia, conforme a dimensão mínima prevista no artigo 12 para novas vias (Lei Complementar nº 104/2015 e alterações). No entanto, visto que as Vias Regionais e Marginais seguem os parâmetros definidos pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT, este deve ser consultado quando da aprovação de projetos viários ou de edificações.
8. Em caso de dúvidas, consultar o DPTU/SEMU através de protocolo geral ou plantão técnico (dias úteis, das 9h às 11h).

AERÓDROMOS

Este imóvel está contido na área de proteção do Ultraleve Clube de Curitiba (SSUL), devendo respeitar e aprovar as alturas máximas das edificações, objetos e quaisquer instalações - fixas ou móveis, temporárias ou permanentes - junto aos órgãos federais responsáveis pela segurança da navegação aérea (conforme Portaria nº 957/GC3, de 09/07/2015 do Ministério da Aeronáutica - artigo 110) sendo, no caso, junto ao DECEA - CINDACTA II - Aeroporto do Bacacheri - Curitiba/PR (disponível em www.decea.gov.br/agr).



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.130.0022.0000

Data: 29/04/2021

OBSERVAÇÕES SECRETARIAS

Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas

Esta Secretaria não tem observações para o imóvel

Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Esta Secretaria não tem observações para o imóvel

Secretaria Municipal de Urbanismo

Esta Secretaria não tem observações para o imóvel

Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Esta Secretaria não tem observações para o imóvel





LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: AIZ Industria de Máquinas e Implementos LTDA

Proprietário: Plano Verde Empreendimentos e Participações S/A CNPJ 03.582.935/0001-11

Nº Laudo: 2024-08

Objetivo: Valor Patrimonial

Vistoria: 03/04/2024

Matrícula: 81542 do 1º RGI de São José dos Pinhais

Local: Ipê

Cidade: São José dos Pinhais

Estado: PR

Coordenadas: -25.48207738460205, -49.16620670298297

Tipo: Imóvel Industrial

Área De Terreno: 16.265,60 m²

Área Construída: 0 m²

Abril 2024



LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO

Finalidade: Fins Contábeis

Objetivo da Avaliação: Levantamento Patrimonial

Objeto: Imóvel Industrial

Valor Avaliação:

PORTARIA 13- LOTE E-086-Matrícula 81.542:

R\$	5.000.000,00	cinco milhões de reais
-----	--------------	------------------------

Descrição resumida do Bem: terreno industrial com muro e aterro com compactação. A área de 3000,35 m² possuindo acesso pela rua Laerte Fenelon. A descrição detalhada consta no item 3.2

Data das vistorias: 03/04/2024

P13 - Matrícula 81.542 - imóvel E086:

Plano Verde Empreendimentos e Participações S/A CNPJ 03.582.935/0001-11

Área total do terreno matrícula: 16.265,50 m²

Localização do Bem Avaliado:

Coordenadas: -25.481703° -49.165826°

Endereço do imóvel: Rua Laerte Fenelon nº1327

Bairro: Ipê

Cidade: São José dos Pinhais - PR. CEP: 83.055-050

Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Liquidez: média

Tratamento dos dados do terreno: Inferência Estatística

Especificação da Avaliação: Grau III de Fundamentação e Grau III de Precisão

Dados do Avaliador: Arquiteto Endi Guizzo – CAU A39944-2 – CPF: 815.341.670-72

Informes Relevantes:

- O imóvel não possui dívida ativa de IPTU;
- Aparentemente não há indícios de contaminação ambiental no imóvel, apenas o risco inerente à atividade. As licenças ambientais estão atualizadas. Todavia recomenda-se um estudo focado nessa questão de modo garantir a inexistência de qualquer passivo ambiental;

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO



Sumário

1. SOLICITANTE:	4
2. PROPRIETÁRIO:	4
3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:	4
3.1. TIPO DO BEM	4
3.2. DESCRIÇÃO SUMÁRIA	4
3.3. LOCALIZAÇÃO:	4
3.4. ZONEAMENTO:	6
3.5. RESTRIÇÃO AMBIENTAL	7
3.6. INFRAESTRUTURA DA REGIÃO	8
3.7. ELEMENTOS FORNECIDOS PELO INTERESSADO	8
3.8. DESCRIÇÃO DETALHADA DO BEM	8
3.9. OCUPANTE DO IMÓVEL:	8
3.10. TIPO DE OCUPAÇÃO:	8
4. FINALIDADE DO LAUDO:	9
5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:	9
6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:	9
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:	9
8. REFERÊNCIAS NORMATIVAS:	16
9. ABORDAGEM DE VALOR:	16
10. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:	17
11. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DADOS:	17
11.1. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:	19
11.1.2. INTERVALO DE CONFIANÇA E CAMPO DE ARBÍTRIO:	20
12. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO TERRENO:	20
13. AVALIAÇÃO DA AVALIAÇÃO:	21
14. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:	21
15. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:	21
16. LOCAL E DATA DO LAUDO:	21
17. ANEXOS:	22



LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO

1. SOLICITANTE:

AIZ Indústria de Máquinas e Implementos Ltda CNPJ 01.623.434/0001-00

2. PROPRIETÁRIO:

Plano Verde Empreendimentos e Participações S/A CNPJ 03.582.935/0001-11

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

3.1. Tipo do bem

Imóvel industrial

3.2. Descrição Sumária

Matrícula: 81.542 do 1º Ofício de RI da Comarca de São José dos Pinhais - PR. Referência 15.04.2020

IMÓVEL: - O terreno designado **LOTE E-086**, com a área total de **16.265,60 m²**, perimetro de 632,06 metros, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente para a rua Laerte Fenelon, onde mede 52,06 metros; por 210,00 metros do lado direito de quem da rua olha para o terreno, onde confronta-se com remanescente do lote "97"; por 03 linhas segmentadas do lado esquerdo, sendo a primeira linha com 113,25 metros, onde confronta-se com o Lote E-096 a segunda com deflexão à esquerda medindo 53,00 metros, onde confronta-se com os Lotes E-096 e E-095 e a terceira e última linha com deflexão à direita medindo 96,75 metros, onde confronta-se com o remanescente do Lote D-245; medindo nos fundos 107,00 metros, onde confronta-se com remanescente do Lote D-245. O lote encontra-se do lado ímpar da rua para a qual faz frente a 360,94 metros da rua José Zen Neto. Possui faixa não edificável di-retriz viária. Obs.: - Lote esse oriundo da **Subdivisão** do terreno designado **Lote D 032**, com a área total de **22.266,30 m²**, com Indicação Fiscal nº 03.130.0007.000, situado no lugar denominado **GLEBA DO NÚCLEO DA COLÔNIA GUATUPÊ**, quadro urbano desta Cida-

3.3. Localização:

O Bairro Ipê está localizado em umas das bordas da cidade de São José dos Pinhas fazendo divisa com Piraquara e Pinhais. A região é de vocação mista com predominância as atividades residenciais e industriais.

A região é próxima ao leito do Rio Iguaçú e do Rio Itaqui o que resulta em um zoneamento com algumas restrições de ocupação conforme decretos estaduais, o assunto será desenvolvido com maior profundidade no item 3.4 deste laudo.

A região é relativamente próxima à Rodovia BR 277, aproximadamente 2,2 km por meio da Avenida Rui Barbosa a qual se encontra em processo de duplicação no trecho próximo ao avaliado.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

1,0 km do AeroClube de São José Pinhais

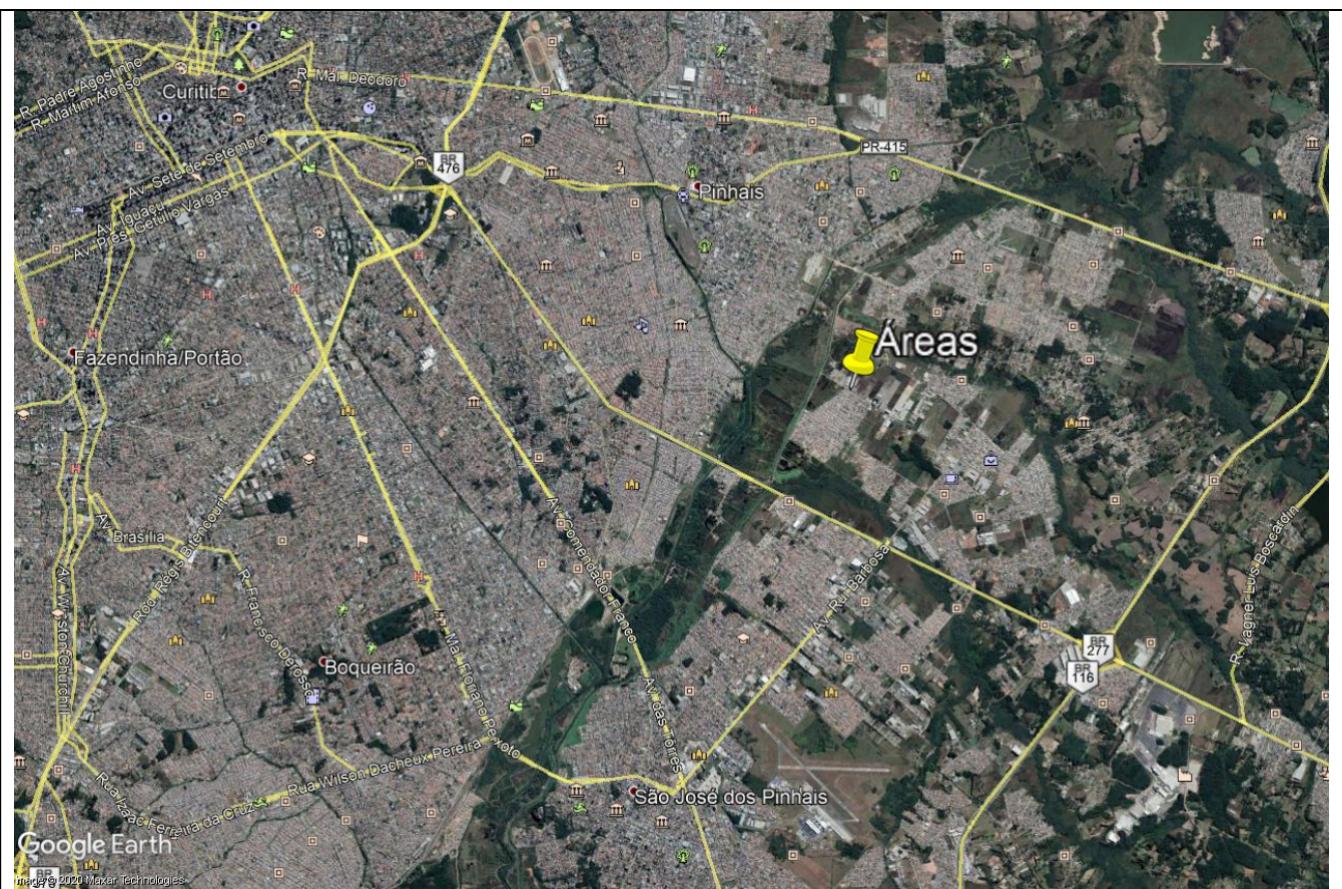
LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO

2,2 km da Rodovia BR 277

7,4 km da Rodovia BR116 (Contorno Leste)

9,5 km do Centro de São José dos Pinhais

10.6 Km do Aeroporto Afonso Pena



Fonte Google Earth

Elaborado pelo autor

Alfinete Amarelo AVA: imóvel em estudo

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO



Fonte Google Earth

Elaborado pelo autor

Poligonal Azul – área 16.265,60 m²

3.4. Zoneamento:

Foram consultadas as legislações vigentes para e elaboração do presente laudo em destaque:

- Decreto estadual_11684_2014_UTP_Itaqui
- Decreto Estadual n °745/2015
- Lei Municipal 2.497/2014;
- Lei Nº 12.651, De 25 De Maio De 2012 – Código Florestal
- Lei Complementar 107 De 2016
- Lei-Complementar-16_2005-E-Alterações
- Decreto_3933_jan_2020_alteracao_utp_itaqui

Parâmetros Urbanísticos do Zoneamento:

ZUC1 Zona Urbanização Consolidada I

Taxa de ocupação – 50%

Coeficiente de Aproveitamento: 1

Reculo frontal – 5,00m do alinhamento predial.

Afastamentos laterais e fundos - 2,00m

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO

Altura máxima - 2 pavimentos.

Taxa de permeabilidade mínima – 30%

Usos permitidos:

Habitação unifamiliar, atividades terciárias com área construída de até 500 m²; atividades secundárias não poluidoras com área construída de até 200 m²; empreendimentos públicos.

Usos Permissíveis a critério do CMPDU:

Atividades secundárias e terciárias não poluidoras com área construída de até 1.000 m². (3) (4)

(4). Nos terrenos maiores que 5.000,00 m², poderá ser incluído no cálculo da taxa de permeabilidade, as áreas verdes a serem averbadas conforme o disposto no art. 17 desta Lei.

(5). Ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

(13). À critério do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU e garantidas as contrapartidas necessárias prioritariamente ao que se refere à drenagem superficial, poderá ser utilizada, para uso de serviços logísticos, taxa de permeabilidade de até 25%.



Fonte: COMEC DecretoEstadual_11684_2014_UTP_Itaqui

3.5. Restrição Ambiental

A restrição ambiental vigente é regida pelo decreto estadual Decreto Estadual_11684_2014_UTP_Itaqui e Decreto Estadual n °745/2015 os quais restringem os usos, sobretudo para o adensamento residencial e estabelece lote mínimo de 600 m² e atividades secundárias e terciárias não poluidoras com área construída de até 1.000,00 m²

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO



3.6. Infraestrutura da região

Há uma boa infraestrutura no entorno do imóvel. Os pontos mais próximos ao imóvel são ocupados por atividades de moradia, indústria e algum comércio em função da proximidade do centro do bairro Guatupê/Ipê.

A área possui rede de energia elétrica, rede de esgoto pluvial, rede de abastecimento de água potável, transporte público e rede de telefone/internet.

3.7. Elementos fornecidos pelo interessado

1-Matrículas do 1º RGI de São José dos Pinhais

3.8. Descrição detalhada do Bem

O imóvel possui topografia plana o que ajuda a locação de edificações ou lotes no local.

O lote está em uma região de transição entre usos residenciais e industriais possui boa testada e espaço para implantação de galpões industriais.

Devido às restrições de ocupação e construção atividades ligadas a transportadores e logística podem ser vocações preferenciais para a áreas



3.9. Ocupante do imóvel:

Sem Ocupação

3.10. Tipo de Ocupação:

Sem Ocupação

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO

4. FINALIDADE DO LAUDO:

Fins Contábeis

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Levantamento Patrimonial

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

- O imóvel não possui dívida ativa de IPTU;
- Aparentemente não há indícios de contaminação ambiental no imóvel, apenas o risco inerente à atividade. As licenças ambientais estão atualizadas. Todavia recomenda-se um estudo focado nessa questão de modo garantir a inexistência de qualquer passivo ambiental;

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Internacional

Global: apesar de algum alívio na margem, os juros e o dólar devem continuar pressionados, com os Estados Unidos ainda crescendo mais que o resto das economias desenvolvidas. ▶ EUA: a atividade econômica segue resiliente, e revisamos nossas projeções para o crescimento do PIB para 2,5% (de 2,3%) em 2023 e para 1,5% (de 1,2%) em 2024. O aperto de condições financeiras indica que o Fed não deve subir novamente os juros, mas com atividade mais forte e inflação persistente, esperamos que os cortes de juros começem apenas em setembro do ano que vem (anteriormente, julho). ▶ Europa: o Banco Central Europeu (BCE) deve iniciar um ciclo de cortes de juros em junho de 2024 (vs. julho, em nosso cenário anterior), diante da fraqueza na atividade e queda da inflação. ▶ China: revisamos a projeção de PIB para 5,3% (de 4,9%) em 2023 e para 4,3% (de 4,1%) em 2024, incorporando a sinalização do governo de que realizará medidas de estímulos fiscais e monetários à frente, além dos dados de atividade do terceiro trimestre, que surpreenderam ligeiramente para cima. ▶ LatAm: Ciclos de flexibilização mais contidos.

Fonte:https://www.itau.com.br/media/dam/m/2695c9331f225e1e/original/CenarioMacro-GLOBAL_nov23.pdf

Brasil

A balança comercial do agronegócio encerrou outubro com um superávit de US\$ 11,85 bilhões, queda de 3,3% ante o mesmo mês de 2022. O valor das exportações do setor atingiu o patamar de US\$ 13,21 bilhões pará passo aos US\$ 1,36 bilhão importados por este. Ainda no comparativo interanual, o fluxo comercial das exportações desacelerou 3,5%, enquanto as importações apresentaram queda mais acentuada no mesmo período, de 4,9%.

Ao analisar o valor acumulado nos últimos doze meses, Saldo da balança comercial: total, agronegócio e demais o superávit do agronegócio brasileiro atingiu a cifra de US\$ 145,06 bilhões, indicando um crescimento de 6,2% em comparação com o mesmo período do ano anterior. Essa melhora decorre do aumento de 5,2% nas exportações acumuladas, aliado à queda de 3,1% nas importações acumuladas do setor.

Fonte: <https://www.ipea.gov.br/cartadeconjuntura/>

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO



Em outubro, os dados do Indicador Ipea de Inflação por Faixa de Renda mostram que, pelo quinto mês consecutivo, a inflação foi mais amena para as famílias de renda mais baixa. De fato, mesmo diante da reversão da trajetória de deflação dos alimentos no domicílio, que muito contribuiu para o comportamento mais favorável da inflação nos segmentos de menor poder aquisitivo, a inflação de 0,13% observada em outubro nas duas faixas de renda mais baixas foi bem inferior à registrada na classe de renda alta (0,55%).

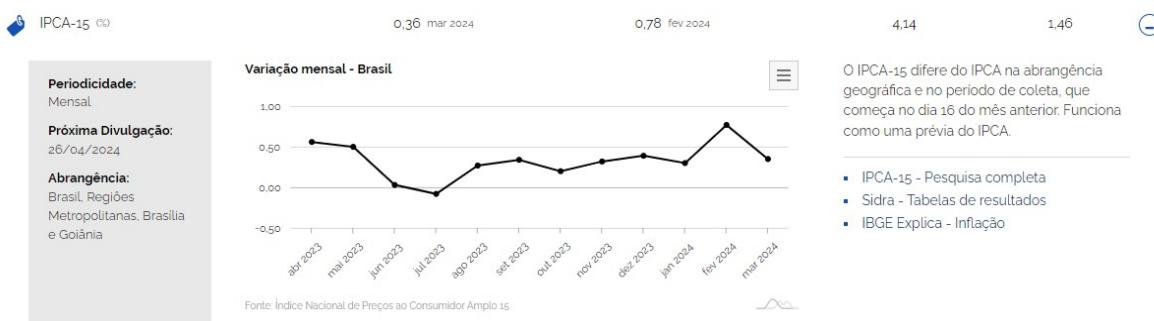
A partir desse contexto, marcado por uma inflação mais moderada nos segmentos menos abastados, a variação acumulada no ano apontada pela classe de renda muito baixa (2,4%) é menos da metade da taxa apurada no segmento de renda alta (5,0%). De modo semelhante, embora com menor discrepância, no acumulado em doze meses, enquanto a taxa de inflação da classe de renda muito baixa é de 3,5%, o estrato de renda alta registra variação de preços de bens e serviços bem mais elevada (5,8%).

Fonte: <https://www.ipea.gov.br/cartadeconjuntura/>

A receita real do setor de serviços (PMS) caiu 0,3% m/m em setembro (-1,2% a/a), em linha com nossa estimativa (-0,3% m/m e -0,9% a/a), mas abaixo da mediana das expectativas do mercado (+0,4 % m/m e +0,3% a/a). Olhando por categorias, três dos cinco setores apresentaram números negativos na margem. Os 'serviços profissionais, administrativos e complementares' registraram a maior diminuição (-1,1% m/m). 'Serviços de TI e Comunicação' também contraiu 0,7% em relação ao mês anterior. Com o resultado, o índice expandiu 0,4% no 3T23, enquanto a categoria de serviços prestados às famílias, mais ligada ao consumo familiar e importante para as projeções de PIB, aumentou 3,4%. Em linhas gerais, avaliamos que o setor de serviços, e especialmente os serviços prestados às famílias, mostrou alguma resiliência no 3T23, o que deve sustentar o crescimento do PIB ex-agro no período. Para outubro, nosso indicador proprietário IDATAtividade aponta para queda nos serviços prestados às famílias.

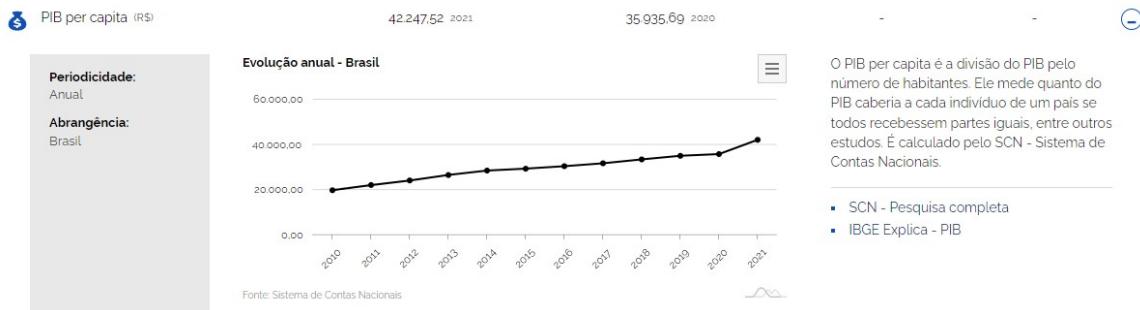
Fonte:https://www.itau.com.br/media/dam/m/299cd9ded6b2cc98/original/Semana_em_revista_17112023.pdf

Série Histórica Recente Brasil

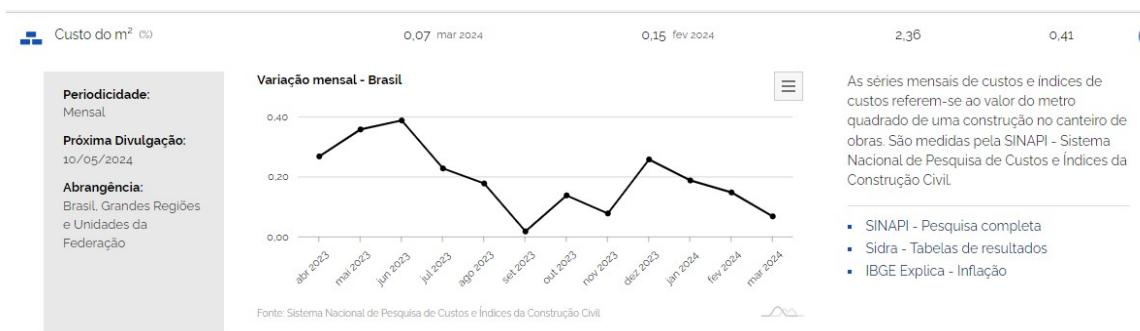


Fonte <https://www.ibge.gov.br/indicadores.html>

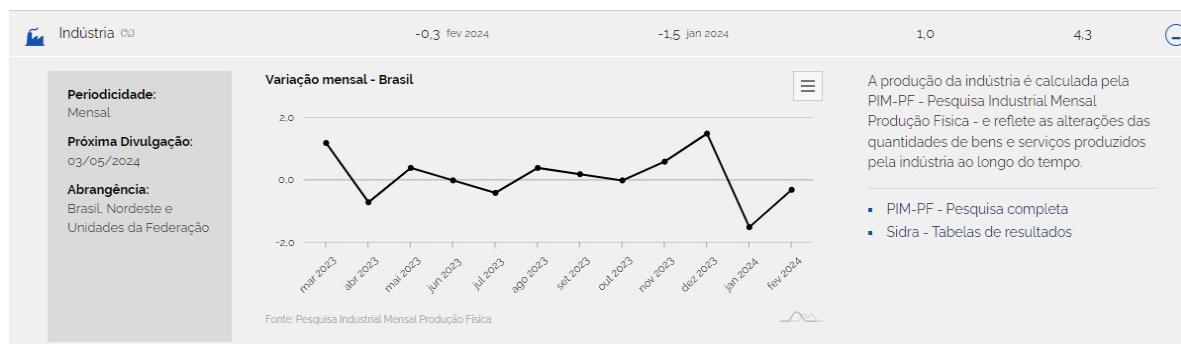
LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO



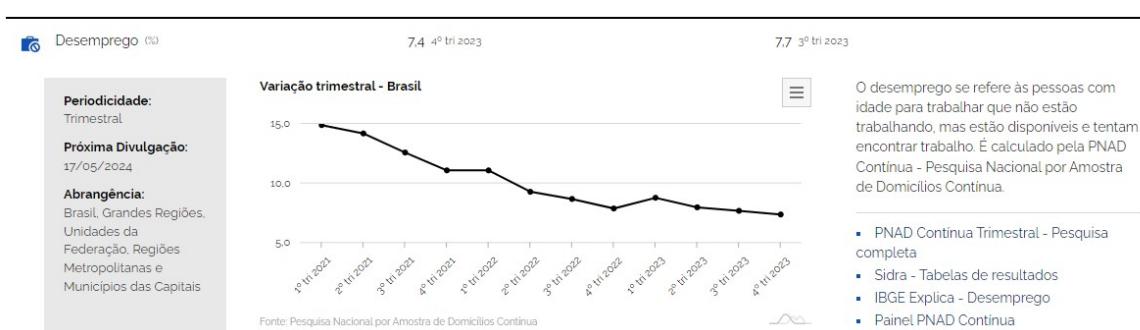
Fonte <https://www.ibge.gov.br/indicadores.html>



Fonte <https://www.ibge.gov.br/indicadores.html>

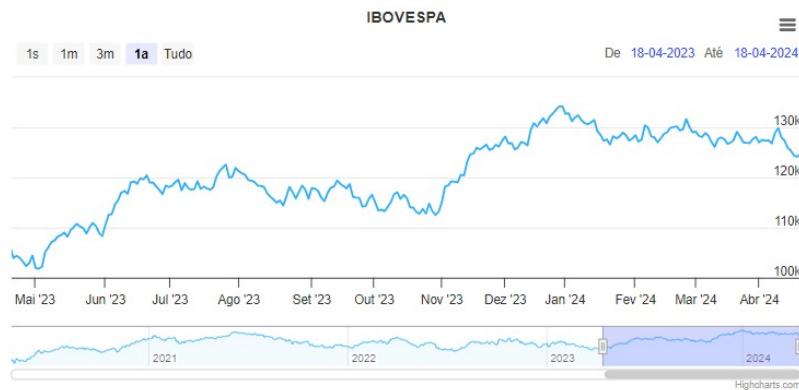


Fonte: <https://www.ibge.gov.br/indicadores.html>



Fonte: <https://www.ibge.gov.br/indicadores.html>

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO



Fonte: <https://www.infomoney.com.br/cotacoes/b3/indice/ibovespa/grafico/>

Projeções Brasil

Expectativas de Mercado												12 de abril de 2024					
Mediana - Agregado	2024			2025			2026			2027			Aumento ▲	Diminuição ▼	Estabilidade =		
	Há 4 semanas	Há 1 semana	Hoje	Comp. semanal *	Resp. **	5 dias úteis	Resp. ***	Há 4 semanas	Há 1 semana	Hoje	Comp. semanal *	Resp. **	Há 4 semanas	Há 1 semana	Hoje	Comp. semanal *	Resp. **
IPCA (variação %)	3,79	3,76	3,71	▼ (1)	151	3,70	77	3,52	3,53	3,56	▲ (2)	148	3,56	77	3,50	3,50	3,50 = (41) 125
PIB Total (variação % sobre ano anterior)	1,80	1,90	1,95	▲ (9)	115	2,02	44	2,00	2,00	2,00	= (18)	107	2,00	43	2,00	2,00	2,00 = (38) 83
Câmbio (R\$/US\$)	4,95	4,95	4,97	▲ (1)	122	5,00	45	5,00	5,00	5,00	= (14)	117	5,00	45	5,04	5,04	5,03 ▼ (1) 88
Selic (% a.a.)	9,00	9,00	9,13	▲ (1)	144	9,25	64	8,50	8,50	8,50	= (19)	140	8,50	62	8,50	8,50	8,50 = (37) 115
IGP-M (variação %)	2,55	2,00	2,00	= (2)	79	1,98	27	3,80	3,65	3,65	= (2)	67	3,65	23	3,90	3,90	3,85 ▼ (1) 60
IPCA Administrados (variação %)	4,16	4,13	4,08	▼ (2)	99	4,01	38	3,90	3,92	3,93	▲ (1)	83	3,89	32	3,50	3,50	3,50 = (8) 58
Conta corrente (US\$ bilhões)	-32,00	-32,00	-32,00	= (4)	29	-31,60	12	-35,00	-35,00	-38,90	▼ (1)	27	-36,95	10	-40,00	-40,00	-40,00 = (0) 18
Balança comercial (US\$ bilhões)	80,98	80,50	79,75	▼ (2)	26	74,00	11	74,10	74,55	75,00	▲ (1)	21	70,00	9	77,00	77,00	77,40 ▲ (1) 14
Investimento direto no país (US\$ bilhões)	65,50	65,00	67,00	▲ (1)	25	70,00	9	72,31	73,10	73,40	▲ (1)	24	73,90	8	79,00	80,00	80,00 = (3) 18
Dívida líquida do setor público (% do PIB)	63,90	63,85	63,77	▼ (1)	26	63,80	9	66,42	66,42	66,27	▼ (1)	26	66,30	9	68,70	68,50	68,00 ▼ (2) 23
Resultado primário (% do PIB)	-0,75	-0,70	-0,70	= (2)	45	-0,63	14	-0,60	-0,60	-0,60	= (12)	44	-0,70	14	-0,50	-0,50	-0,50 = (6) 31
Resultado nominal (% do PIB)	-6,80	-6,90	-6,80	▲ (1)	24	-6,70	10	-6,29	-6,30	-6,25	▲ (1)	23	-6,40	10	-6,00	-6,00	-6,00 = (4) 17

* comportamento dos indicadores desde o Focus-Relatório de Mercado anterior; os valores entre parênteses expressam o número de semanas em que vem ocorrendo o último comportamento ** respondentes nos últimos 30 dias *** respondentes nos últimos 5 dias úteis

<https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20240412.pdf>

Paraná

"O Produto Interno Bruto (PIB) do Paraná cresceu, em termos reais, 8,66% no primeiro semestre de 2023, na comparação com os primeiros seis meses do ano passado, atingindo a cifra de R\$ 372 bilhões. O resultado (AQUI) foi divulgado nesta quinta-feira (21) pelo Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social (Ipardes). O PIB nacional cresceu **3,7% no mesmo período**.

Com um avanço expressivo nos **primeiros três meses do ano**, o resultado também se repetiu no segundo trimestre (abril a junho), com aumento de 8,16% do PIB em comparação ao mesmo período do ano passado. Já no confronto com o trimestre imediatamente anterior, a expansão real atingiu 1,69%, considerando a inflação do período – no País, a variação foi de 0,9% no mesmo cenário.

"Estamos em um grande momento da economia paranaense, e o resultado do PIB do Estado no primeiro semestre deste ano consolida o avanço em diferentes áreas", afirmou o governador Carlos Massa Ratinho Junior. "Temos um crescimento consolidado na agropecuária, que é a nossa principal vocação, e também nos setores industriais e de serviços. Estamos avançando na atração de investimentos, na geração de empregos e no aporte do setor público para infraestrutura. Isso fará com que o Paraná cresça cada vez mais".

A taxa de crescimento do PIB estadual nos primeiros seis meses de 2023 refletiu principalmente a ampliação do setor primário (agricultura), impulsionado pela safra recorde de verão, em especial de soja. Segundo o Ipardes, a agropecuária registrou

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO

elevação real de 37,28% entre janeiro a junho deste ano, levando a um acumulado de 28,44% nos últimos 12 meses.

- **Klabin inaugura o projeto Puma II, maior investimento privado do Paraná**

O Estado também tem batido recordes na produção de proteína animal, se consolidando como o maior produtor nacional de frango, peixe e mel, além de ocupar o segundo lugar na suinocultura e na cadeia leiteira. De acordo com os dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), foram abatidas 1,07 bilhão de unidades de frango no primeiro semestre no Paraná, o maior registro da história em volume. O levantamento também apontou 5,9 milhões de unidades de suínos abatidas ao longo dos seis primeiros meses do ano, maior volume da série.

Os setores da indústria e de serviços também avançaram de forma expressiva, com variações de 4,82% e 5,65% na primeira metade de 2023, respectivamente. Os resultados observados em todas as grandes atividades econômicas indicam um movimento abrangente de crescimento da economia paranaense, que deve resultar em uma expansão relevante do PIB no ano. No acumulado de um ano a evolução da indústria chega a 3,37% e do setor de serviços, 3,90%.

“O notável desempenho da economia paranaense no primeiro semestre deste ano é reflexo da safra agrícola. Mas temos também importantes contribuições de outras áreas, como indústria e serviços, o que comprova que a performance econômica do Paraná é abrangente, contemplando todas as atividades produtivas”, destacou o diretor-presidente do Ipardes, Jorge Callado.

- **Paraná tem nove cidades na liderança da produção agropecuária nacional**

VALORES – Em valores monetários, o PIB paranaense somou R\$ 176,4 bilhões no segundo trimestre e R\$ 372 bilhões no acumulado de seis meses. Este valor faz com que a participação do Paraná represente 6,65% do PIB nacional, que atingiu R\$ 5,2 trilhões no período. No acumulado dos últimos quatro trimestres, a economia do Estado avançou 5,74% em relação aos quatro trimestres anteriores, somando R\$ 680,6 bilhões no período.”

Fonte: <https://www.aen.pr.gov.br/Noticia/PIB-do-Parana-cresce-86-no-primeiro-semestre-mais-que-o-dobro-da-media-nacional>

São José dos Pinhais

Localizada estrategicamente, São José dos Pinhais é cortada por três rodovias, que ligam o Sul a todo o País. No município, estão instaladas as principais fabricantes de carros, o que o torna um dos principais polos automotivos da América do Sul, inclusive, exportando carros. Um dos maiores produtores de hortifrutigranjeiros do Paraná, a cidade está em constante desenvolvimento. Em seus mais de 300 anos de história, o município é um dos mais importantes para a economia da região de Curitiba e do Paraná, na preservação cultural da história de colonização do Estado e ambiental, com mais de 80% de sua área rural e de mata atlântica.

Fonte: <https://www.viageparana.com/Sao-Jose-dos-Pinhais>

A cidade, a quinta maior na RMC, se destaca na área automotiva. É o terceiro polo do ramo no país, onde estão instaladas montadoras como Volkswagen, Audi, Nissan e Renault. São José dos Pinhais também abriga o Aeroporto Internacional Afonso Pena, principal terminal aéreo do Paraná. Entre outras empresas, o município é sede da rede de perfumes e cosméticos O Boticário e da empresa de alimentos Nutrimental.

Fonte:<https://www.fiepr.org.br/nossosistema/conheca-sao-jose-dos-pinhais-da-regiao-metropolitana-de-curitiba-2-12480-159680.shtml>

Mercado Imobiliário

Em meio à explosão do e-commerce e à mudança do modelo de consumo, o setor de locação de galpões registrou um crescimento expressivo em 2021. Os condomínios logísticos, que já vinham de uma tendência de alta, bateram recordes no cenário nacional

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO



puxados pelo avanço do comércio eletrônico. No Paraná, Campina Grande do Sul, que abriga um dos principais condomínios logísticos do estado, tem um dos maiores estoques, atrás apenas de Curitiba e São José dos Pinhais. Outras cidades em destaque são Pinhais, Araucária e Quatro Barras.

De acordo com a pesquisa de mercado feita pela Top Soluções Imobiliárias, quando analisadas as seis cidades, a taxa de vacância, que indica o percentual de metros quadrados disponíveis para locação, sofreu um acréscimo no quarto trimestre 2021, com 11,6%. Mesmo com a alta, o percentual não significa que há espaços ociosos. Na verdade, o número reflete aumento de oferta: o Mega Centro Logístico, administrado pela Capital Realty, empresa líder no Sul, aumentou sua área para receber novos clientes em 2022, por causa da intensa demanda. O condomínio deve receber novas obras de expansão no futuro. Ainda segundo o relatório, a absorção líquida do período das seis cidades - saldo entre novas locações e devoluções - fechou o ano com 26.369 metros quadrados.

"A pandemia acelerou uma mudança nos hábitos de consumo da população, impulsionando significativamente as compras via internet. Itens que eram comprados nas lojas físicas passaram a ser feitos nos sites. Hoje, as famílias compram itens online para consumo diário, inclusive em supermercados. A agilidade na entrega tornou-se um fator preponderante neste novo mercado, fazendo com que estas empresas invistam em novos centros de distribuição, descentralizados e próximo ao seu cliente. Esta tendência continuará aquecida, garantindo um crescimento dos condomínios logísticos nos próximos anos", analisa Jaime Galperin, diretor da Top Soluções Imobiliárias.

A pesquisa apontou um valor médio de R\$ 19,24 por metro quadrado, com um significativo aumento em relação ao período anterior, 8,7%. Em São José dos Pinhais, o valor de locação no quarto trimestre de 2021 foi de R\$ 20,04 por metro quadrado. Em Pinhais, este valor foi de R\$ 18 e na capital paranaense, a média pedida por metro quadrado foi de R\$ 19,67.

A Capital Realty entregou em janeiro a ampliação de seu principal condomínio logístico, o Mega Curitiba. O empreendimento fica em Campina Grande do Sul, na Região Metropolitana da capital, e passou a oferecer em 2022 mais de 27 mil metros quadrados de áreas de armazéns, permitindo que novas empresas usem o espaço para montar seus centros de distribuição. Com a ampliação, o condomínio passou de 70 mil para aproximadamente 100 mil metros quadrados de área construída.

A Capital Realty é uma das principais empresas no Paraná e o complexo recebeu investimento de R\$ 50 milhões. A empresa conta com um portfólio de mais de 500 mil metros quadrados de área construída. Na avaliação do CEO, Rodrigo Demeterco, a entrega é estratégia para atrair novas empresas para o estado. "A transformação do varejo e a adesão dos consumidores brasileiros ao e-commerce têm impulsionado as locações de galpões logísticos no estado do Paraná e no Sul como um todo. Houve um crescimento expressivo com a entrada de grandes companhias na região e essas empresas são atualmente os maiores demandadores de espaço", analisa.

Campina Grande do Sul é uma cidade que está às margens da BR-116, principal ligação do Sul com São Paulo. Destacam-se também as rodovias que dão acesso à BR-376 (ligação do norte com o litoral de Santa Catarina via BR-101) e BR-476 (ligação com sul do estado). A cidade tem um parque industrial concentrado no segmento alimentício, metalmecânico, plástico, tintas e móveis. Já Curitiba concentra grandes e pequenos galpões na região sul da cidade, onde fica a maior parte de suas indústrias. A proximidade com a região central favorece o *last mile* logístico e a estrutura viária é de alto tráfego, já que o traçado do contorno rodoviário oferece fácil acesso às principais rodovias.

Com o crescimento dos galpões, a economia local nas cidades que abrigam esses grandes empreendimentos também é fortalecida. No Mega Curitiba, apenas a operação de uma grande empresa de social e-commerce, que opera no local, emprega mais de 300 pessoas atualmente. Somando todas as operações atuais, o Mega tem capacidade de gerar de 800 a 1000 empregos para atender a demanda logística.

<https://amanha.com.br/categoria/negocios-do-sul/1/galpoes-logisticos-em-curitiba-estao-aquecidos-puxados-pelo-aumento-do-e-commerce>

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO

Imóvel em Estudo

O imóvel está localizado em uma região próximo ao rio Itaqui, zoneamento regulado por meio de Decreto Estadual o que por sua vez restringe a ocupação da área. Conforme exposto neste trabalho a ocupação padrão para a região é de 50% com lotes mínimos de 600 m². Devido às essas condicionantes a vocação para imóveis populares, situação do entorno imediato, fica um tanto prejudicada visto que são áreas elevadas para o público alvo.

Os usos também são restritivos, sendo possível algumas atividades industriais embora a região possua, em parte, características industriais.

A região vem recebendo investimento de duplicação da Avenida Rui Barbosa, importante via de ligação entre o bairro e o centro da cidade.

No que se refere à logística é possível afirmar que a localização das áreas é favorável sendo distante aproximadamente 2,2 km da Rodovia BR277.

As edificações concebidas para a prática esportiva necessitam de adaptações para o uso industrial.

-Liquidez: MÉDIA

A área possui dimensão intermediária e valor para essa grandeza. A restrição de alguns usos pode inibir o investimento no local levando eventuais interessados para outras regiões da cidade com vocação industrial e logística mais atraente e facilitada.

-Desempenho de mercado: MODERADO

Apesar do mercado imobiliário voltado para o investimento vem apresentando interessante retorno o imóvel em si está associado à investimentos mais elevados o que apresenta menor dinâmica no mercado.

-Quantidade de ofertas de bens similares: MÉDIA

Foram identificadas algumas ofertas similares de imóveis nos entorno imediato. Vale lembrar que a cidade de São José dos Pinhais se destaca na região pela presença de edificações industriais e portanto possui um mercado robusto para essa tipologia.

-Absorção do bem pelo mercado: BAIXA

Algumas restrições ambientais e de uso existentes sobre o imóvel podem inibir a absorção.

-Público alvo: empresas do ramo metalmecânico, transportadoras,

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO

8. REFERÊNCIAS NORMATIVAS:

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Foram observados os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”) e nas normas do International Valuation Standards Council (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – Scope of Work, 102 – Implementation e 103 – Reporting.

9. ABORDAGEM DE VALOR:

Conforme a NBR 14653 existem diferentes abordagens de valor a depender da finalidade: “As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas.

As abordagens de valor podem ser:

a) abordagem pelo valor de mercado:

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;
- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

b) abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO



valor especial;

- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;
- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem em prazo inferior ao usual;
- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado;
- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

Nas práticas contábeis, é usualmente empregado o conceito “valor justo”, que diz respeito ao preço de um bem, quando este atende aos interesses recíprocos de partes conhecedoras do mercado, independentes entre si, dispostas, mas não compelidas a negociar.”

10. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:

MCDDM

O método adotado na avaliação do imóvel é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, balizado pela norma NBR 14653:2011 que regula os procedimentos avaliatórios, considerando as partes 1 (procedimentos gerais) e 2 (imóveis urbanos) dessa norma.

O método contempla o tratamento dos dados obtidos no mercado, utilizando a Inferência Estatística para equalizar as diferenças nos elementos da amostra. A pesquisa de dados de mercado se encontra explicitada no Anexo 2.1. Os resultados matemáticos estatísticos se encontram explicitados no Anexo 2.4.

11. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DADOS:

Data da pesquisa: Abril de 2024 e datas anteriores.

As variáveis pesquisadas e efetivamente utilizadas no modelo foram as seguintes:

A) ÁREA DO LOTE: variável independente, quantitativa, de crescimento negativo, indica a área do terreno, expressa em metros quadrados:

O domínio encontrado na amostra foi entre 2.100,00 m² a 273.000,00 m².

O imóvel avaliado possui área de: 16.265,60 m²

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO



B) DATA: variável independente, quantitativa, de crescimento positivo, indica a data em que o imóvel estava ou está em oferta/comercializado, expressa em número absoluto:

A data 289 se refere ao mês de Abril de 2024

O imóvel possui data 289

C) RESTRIÇÃO AO USO: variável independente, dicotômica isolada, de crescimento negativo, indica se o imóvel possui restrições de topografia/ambiental para a sua ocupação, sendo assim determinados:

Índice 0: não possui

Índice 1: possui

O imóvel avaliado possui índice 0

D) DISTÂNCIA A RODOVIA: variável independente, quantitativa, de crescimento negativo, indica a distância do área em relação às principais rodovias da região, sendo elas BR277, BR116 e BR376, expressa em km:

O domínio encontrado na amostra foi entre 0,01 m a 5,30 m.

A área possui 2,2 km

E) TAXA DE OCUPAÇÃO: variável independente, proxy, de crescimento positivo, indica a área da projeção máxima possível de ocupação. O valor foi extraído da Lei de Zoneamento Vigente da Cidade, expresso em percentual:

O domínio encontrado na amostra foi entre 20% a 60%

O imóvel possui índice é de 50%

F) A variável FRENTE, VIA PRINCIPAL, VIA PAVIMENTADA, VOCAÇÃO, LOCALIZAÇÃO e INFRAESTRUTURA foram estudadas para a avaliação, no entanto não apresentaram resultado satisfatório tanto com significância, acima dos 30%, micronumerosidade ou crescimento inverso do desejado.

G) VALOR UNITÁRIO: variável dependente determina o valor do metro quadrado do imóvel para o presente mês. Os valores da pesquisa refletem as ofertas da cidade, **assim foi aplicado um desconto único médio de 5% sobre cada oferta**. O domínio encontrado no universo pesquisado é entre R\$ 72,89/m² a R\$ 542,86/m².

valor unitário = -86,156528 + 361039,65 * 1/área dolote + 0,003432244 * data² + -57,177211 * restrição uso+2,0188633 * 1/distânciarodovia + 0,035377858 * taxa deocupação²

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO



A equação escolhida foi a que apresentou melhor desempenho, observado através da normalidade dos resíduos distribuídos de forma dispersa dentro da curva de Gauss. Também não registrou a presença de auto-regressão para a variável dependente.

O modelo atingiu coeficiente de determinação ajustado de $R^2 = 0,627175$ significando este parâmetro que o modelo apresentado permite explicar 62 % das variações da variável dependente (Valor unitário). O teste do modelo, através da estatística F, de Fischer-Snedecor, foi de $F = 14,79$, o teste demonstra a rejeição nula do modelo de regressão, com índice de significância de 0,01%, muito inferior ao nível recomendado pela Norma (1%), e também indica a ótima qualidade do modelo. As variáveis independentes incluídas no modelo apresentaram bom desempenho. A Norma exige que o nível de significância das variáveis independentes, medido através do teste t, seja de no máximo 30%, para Grau de Fundamentação III, parâmetro atingido. Em seguida, foram realizados testes verificadores dos erros (resíduos) do modelo, que são mais qualitativos. Verificou-se que os resíduos têm distribuição aleatória, seguem aproximadamente a distribuição Normal, e está na faixa de [-2, +2] desvios-padrão. O modelo apresentou 1 outlier, no entanto sem prejuízo do mesmo. Não apresenta outras rupturas aos pressupostos da regressão. Estes elementos confirmam os resultados numéricos dos testes t e F e do coeficiente de determinação. Conclui -se que o modelo apresentado pode ser utilizado na estimativa do valor do imóvel em questão.

O gráfico de valores calculados x valores observados apresenta a reta definida em relação aos resíduos com os valores relativamente espalhados, indicando que os resíduos não apresentam tendenciosidades ao modelo. Esta análise indica forte probabilidade da inexistência de multicolinearidade. A distribuição dos pontos no gráfico de resíduos apresentou uma boa dispersão, indicando a homocedasticidade do modelo, ou seja, a inexistência de tendência e distorção da equação do modelo. O pressuposto básico da micronumerosidade, perfeitamente atendido pelo fato de cada variável possuir no mínimo três dados de cada característica estudada.

11.1.1. Cálculo do Valor do Imóvel:

Utilizando o modelo determinado acima e as características dos imóveis-objetos, determina-se o valor dos imóveis com a mesma fórmula apontada, com os seguintes valores para os atributos do imóvel:

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO



Dados do imóvel avaliado:

área do lote	16.265,60
data	289
restrição uso	0
distância rodovia	2,20
taxa de ocupação	50,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

valor unitário Médio: 312,07

valor unitário Mínimo: 273,90

valor unitário Máximo: 350,23

11.1.2. Intervalo de Confiança e Campo de Arbítrio:

Valor com referência para o presente mês.

área total do imóvel: 16265,6 m²

valor médio calculado do **intervalo de confiança**:

R\$ 312,07	trezentos e doze reais e sete centavos
------------	--

Determina para o terreno o valor de:

R\$ 5.076.005,79	cinco milhões e setenta e seis mil e cinco reais e setenta e nove centavos
------------------	--

valor mínimo calculado para o **campo de arbítrio**:

R\$ 265,26	duzentos e sessenta e cinco reais e vinte e seis centavos
------------	---

Atingindo o valor mínimo de:

R\$ 4.314.604,92	quatro milhões, trezentos e quatorze mil, seiscentos e quatro reais e noventa e dois centavos
------------------	---

valor máximo calculado para o **campo de arbítrio**:

R\$ 358,88	trezentos e cinquenta e oito reais e oitenta e oito centavos
------------	--

Atingindo o valor máximo de:

R\$ 5.837.406,66	cinco milhões, oitocentos e trinta e sete mil, quatrocentos e seis reais e sessenta e seis centavos
------------------	---

12. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO TERRENO:

Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão III, veja detalhes no Anexo 2.5.

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO



13. VALOR DA AVALIAÇÃO:

Valor de Mercado:

R\$	5.000.000,00	cinco milhões de reais
-----	--------------	------------------------

14. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

- Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização;
- Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medições, as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.
- O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, resultado de observações visuais, fotografadas in loco, os quais podem ser posteriormente averiguados. Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel, estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo por profissional habilitado;
- A avaliação é meramente imobiliária não levando em conta a avaliação econômica da atividade desenvolvida no imóvel;

15. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

ENDI

GUIZZO:81534167072

Digitally signed by ENDI GUIZZO:81534167072
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=AC SOLUTI Multipla
v5, ou=28250000000169, ou=Videoconferencia,
ou=Certificado PF A3, cn=ENDI
GUIZZO:81534167072
Date: 2024.04.27 18:08:32 -03'00'

Arquiteto Endi Guizzo – CAU A39944-2

CPF: 815.341.670-72

IBAPE PR 1042

Ratifica Avaliação de Bens e Consultoria Ltda

CNPJ 17819139/0001-64

16. LOCAL E DATA DO LAUDO:

Curitiba, 27 de Abril de 2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO



17. ANEXOS:

Anexo 1: Fotos complementares do imóvel avaliado.

Anexo 2: Resultados Matemáticos Estatísticos.

Anexo 2.1: Pesquisa de Dados de Mercado;

Anexo 2.2: Fotos da pesquisa de dados de mercado;

Anexo 2.3: Mapa com a localização dos dados pesquisados;

Anexo 2.4: Tratamento dos dados;

Anexo 2.5: Especificação da Avaliação;

Anexo 2.6: Gráfico de Aderência e de Resíduos.

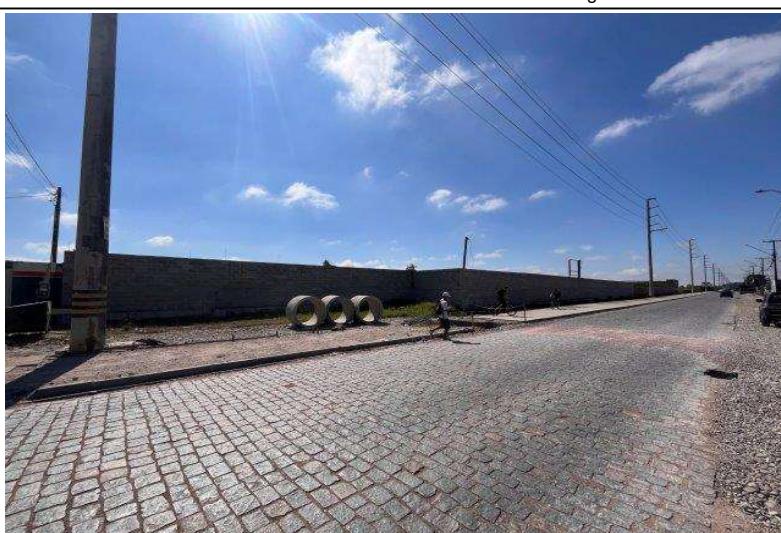
Anexo 3: Títulos Públicos

Anexo 4: Guia Amarela

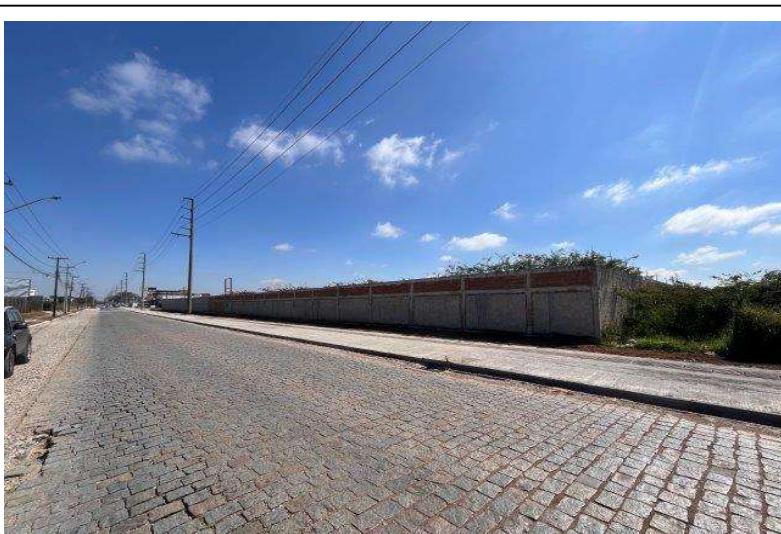
ANEXO 1 | FOTOS COMPLEMENTARES DO AVALIANDO



vista logradouro



vista logradouro



vista fachada

des co	DADO	LATITUDE			LONGITUDE			ENDERECO	OBSERVAÇÕES	ÁREA DO LOTE	FRENTE	DATA	Restriç ão Uso	Via princip al	Via pavime ntada	UFSEN cia Rodovi aria	Vocação	Localiz ação	Requer infraestr utura	Ind	Taxa de ocupa ção	Valor unitári o
X	1	25	28	10,27	49	9	42,79	Avenida -Guatupé----loteE807---Guatupé-São José Dos Pinhais	MCE Investimentos-41 3274 2801	29661,53	28,57	289	1	1	0	4	0	0	1	0,758	20	61,08
	2	25	33	49,11	49	9	22,87	Rodovia-BR116 - Contorno Leste-----Km 99---Planta Quississana-São José Dos Pinhais	Imobiliária Ferreira-41 3282 2010	14396	55	264	0	1	1	0,01	1	1	0	0,758	50	461,93
	3	25	29	2,2	49	9	34,38	Rua-Joroslau Sochaki ----prx. Nº 1539---São José Dos Pinhais	Terrazzo Imóveis 41 3081 3150-	74000	106,18	289	1	0	1	1,4	0	1	0	0,758	20	282,43
	4	25	30	4,44	49	8	21,83	Rua-Sebastiana Santana Fraga ----esq. João Fraga Neto ---Guatupé-São José Dos Pinhais	Terrazzo Imóveis 41 3081 3150-	33333	275	289	0	0	1	0,85	0	1	0	0,758	20	197,60
X	5	25	31	9,37	49	7	56,44	Rodovia-BR116 - Contorno Leste-----Km 93---Roseira-São José Dos Pinhais	CR9 Assessoria-41 3527 8778	85023	115	254	1	1	1	0,01	1	1	0	0,758	40	175,42
X	6	25	29	12,42	49	9	19,23	Avenida -Rui Barbosa ----esq. Laerte Fenelon ---Guatupé-São José Dos Pinhais	Favreto Imóveis 41 3346 5599-	92687,33	345	289	0	0	1	1,1	0	1	0	0,758	20	666,22
	7	25	32	31,9	49	3	45,07	Rodovia-BR277----km 63---São Sebastião-São José Dos Pinhais	EMG&F-41 33331001	22050	105	212	0	1	1	0,01	1	0	0	0,758	20	258,50
	8	25	37	7,92	49	10	12,06	Rua -Antônio Singer-----nº13---Miringuava-São José Dos Pinhais	Venturi Imóveis-41 33827000	49307	97	198	0	0	1	0,24	0	0	0	0,758	50	152,00
	9	25	30	9,33	49	8	13,29	Rua-Ilo Antoninho Mozer----frente nº162---Guatupé-São José Dos Pinhais	MCE Investimentos-41 32742801	19180,85	67	266	0	0	1	0,67	0	1	0	0,758	20	225,35
	10	25	34	31,13	49	10	28,64	Rua-Manoel Martins-----s.n.---Costeira-São José Dos Pinhais	Washington Ortega-41 3035 7770	32583,29	110,8	198	1	0	0	1,2	0	0	1	0,758	50	72,89
X	11	25	34	18,18	49	10	32,58	Rua-Elvira Moro Costa-----lado nº 369---Costeira-São José Dos Pinhais	Washington Ortega-41 3035 7770	19129	121,7	248	1	0	0	0,78	0	1	1	0,758	50	84,43
	12	25	32	0,52	49	8	50,59	Rua-Das Bracatingas----esq. Contorno Leste BR116---Rio Pequeno-São José Dos Pinhais	Estilar-41 3035 1515	7390	72	212	1	1	0	0,01	1	1	1	0,758	50	332,95
	13	25	32	33,28	49	8	46,02	Rua-Pedro Alves de Bastos-----lado nº 851---Rio Pequeno-São José Dos Pinhais	Partner Imoveis-41 3010 0202	29000	118	243	0	0	1	0,84	0	1	0	0,758	50	190,00
	14	25	31	32,67	49	9	20,76	Rua-Tavares de Lyra----esq. Valdemiro Valaski---Rio Pequeno-São José Dos Pinhais	Corteze-41 3344 4040	31915	227	212	0	0	1	1,9	0	1	0	0,758	60	282,78
	15	25	34	5,52	49	9	36,64	Rua-Francisco Alves de Lima-----lado nº 54---Costeira-São José Dos Pinhais	Val Magualhães Imob.-41 3035 7386	27000	163	212	0	0	0	0,4	0	1	1	0,758	50	237,50
	16	25	40	15,64	49	10	4,43	Rua -Antônio Singer-----frente acesso Volkswagen---Campo Largo da Roseira-São José Dos Pinhais	Mtissi Imóveis-41 33284088	43950	200	243	0	0	1	1,7	0	0	0	0,758	50	161,49
	17	25	39	20,4	49	11	12,59	Rua -Antônio Singer-----proxima estrada Gere---Campo Largo da Roseira-São José Dos Pinhais	AB Imoveis-41 32831692	5900	63,55	212	0	1	1	5,3	1	0	0	0,758	50	193,22
	18	25	38	25,89	49	11	4,3	Rua -Antônio Singer-----lado nº3170---Campo Largo da Roseira-São José Dos Pinhais	Gisiele Alves -41 992597352	40363,45	69,62	270	1	1	1	3,1	0	0	0	0,758	40	150,10
	19	25	37	49	49	10	39,83	Rua -Antônio Singer-----prx.1500---Campo Largo da Roseira-São José Dos Pinhais	Sempre Imóveis-41 3034 2111	273000	185	254	1	1	1	1,9	0	0	0	0,758	50	125,27
	20	25	37	23,34	49	10	17,35	Rua -Antônio Singer-----frente nº251---Campo Largo da Roseira-São José Dos Pinhais	Washington Ortega-41 3035 7770	21000	150	212	1	1	1	0,8	0	0	0	0,758	50	152,00
	21	25	29	6,22	49	6	50,91	Rua-Goiás----frente n~430---Jd do Estados 2-Piraquara	Flex Imóveis Piraquara-41 36732838	15000	52	228	0	0	0	1,5	0	0	1	0,700	20	114,00
X	22	25	28	33,03	49	5	50,32	Rodovia-BR116 - Contorno Leste-----km88---Laranjeiras-Piraquara	Uniko Imóveis-41 30295511	23840,21	543	243	1	1	1	1,8	0	0	1	0,700	20	51,80
X	23	25	24	45,07	49	3	38,14	Rua-José Fernandes Ribeiro----esq. Francisca Leal de Oliveira---Borda do Campo-Piraquara	Prime Soho imóveis -41 995712420	3750	72	228	0	0	0	4,4	0	0	1	0,700	40	97,53

des co	DADO	LATITUDE			LONGITUDE			ENDERECO	OBSERVAÇÕES	ÁREA DO LOTE	FRENTE	DATA	Restrição de Uso	Via princip al	Via pavime ntada	UNIFOR MIDA Rodovi ária	VOCAC A	Localiza ção	Requer infraestr utura	Ind	Taxa de ocupa ção	Valor unitári o
X	24	25	29	45,81	49	7	43,77	Rua-Atílio Pedão-----nº146---Jd do Estados 2-Piraquara	Roberto-41 984342796	5000	30	228	1	0	0	2,075	0	0	1	0,700	20	57,00
	25	25	40	8,76	49	9	25,59	Avenida-Sul----lado da Brose---Campo Largo da Roseira-São José Dos Pinhais	MCE Investimentos-41 32742801	80666,67	275	234	0	0	1	0,2	0	0	0	0,758	40	171,00
	26	25	28	54,99	49	9	57,67	Rua-Laerte Fenelon-----nº1327---Guatupé-São José Dos Pinhais	Stroparo-41 992073007	16265	80	248	0	1	1	2,2	0	1	0	0,758	20	195,67
	27	25	28	33,25	49	9	52,41	Rua-Joroslau Sochaki----frente nº2001---Guatupé-São José Dos Pinhais	Edson-41 98888869	3000	30	248	0	0	1	3,4	0	1	0	0,758	50	395,83
	28	25	28	44,87	49	8	45,58	Avenida-Guatupê-----nº1650---Guatupé-São José Dos Pinhais	Magi Assessoria Imobiliária-41 999465892	254000	230	264	1	1	1	2,7	0	1	0	0,758	50	112,20
								Rua-Joroslau Sochaki----lado nº1327---Guatupé-São José Dos Pinhais	Apolar Imóveis-(041) 98414-7384	20000	69,08	254	0	1	1	2,8	0	1	0	0,758	20	192,85
	30	25	28	53,89	49	8	37,22	Avenida-Guatupê-----nº2271---Guatupé-São José Dos Pinhais	Imóveis Elcio-41 999748649	89057,69	185	289	1	1	1	2,8	0	1	0	0,758	20	138,67
	31	25	28	16,28	49	9	28,78	Avenida -Guatupé----loteE807---Guatupé-São José Dos Pinhais	MCE Investimentos-41 3274 2801	14022,16	40	289	1	1	0	3,7	0	0	1	0,758	20	172,90
	32	25	30	9,33	49	8	13,29	Rua-Ilo Antoninho Mozer----frente nº162---Guatupé-São José Dos Pinhais	Gisiele Alves -41 992597352	20263	112	270	0	0	1	0,67	0	1	0	0,758	20	166,25
	33	25	33	22,34	49	12	49,76	Rua-Antônio Zaramela-----nº1178---Colônia Rio Grande-São José Dos Pinhais	Paradiso Imóveis-41 988284838	2100	70	264	0	0	1	1,8	0	0	0	0,758	60	542,86
	34	25	34	3,14	49	12	57,03	Travessa-Leone Décimo Dall negro -----s/n---Colônia Rio Grande-São José Dos Pinhais	Construa Assessoria Imobiliária-41 3243 34	12100	130	264	1	0	1	0,6	0	0	1	0,758	60	172,73
	35	25	33	56,81	49	13	18,28	Alameda-Butantã-----n 300---Colônia Rio Grande-São José Dos Pinhais	Corteze Imóveis-41 3383 1111	2664,8	12	264	1	0	1	0,6	0	0	0	0,758	50	278,07
X	36	25	34	14,46	49	13	13,4	Rodovia-BR116 - Contorno Leste----esq. Rui Barbosa---Colônia Rio Grande-São José Dos Pinhais	Terrazzo Imóveis 41 3081 3150-	73418	150	289	1	1	1	0,6	0	0	0	0,758	50	365,75
	37	25	28	16,28	49	9	28,78	Avenida -Guatupé----loteE805---Guatupé-São José Dos Pinhais	MCE Investimentos-41 3274 2801	12905,88	40	289	1	1	0	3,7	0	0	1	0,758	20	142,51
	38	25	33	30,26	49	13	14,5	Rua-José Gomes de Almeida -----n 805---Zaniolo-São José Dos Pinhais	Caixa Econômica-gihabct15@caixa.gov.br	20830,12	230	244	1	0	1	1,58	0	0	1	0,758	60	168,75
	39	25	28	44,09	49	9	28,64	Rua-Joroslau Sochaki----frente nº1462---Ipê-São José Dos Pinhais	Sempre Imóveis-41 3034 2111	21182,4	92	254	0	0	1	3,4	0	0	0	0,758	20	188,36
	40	25	33	49,11	49	9	22,87	Rodovia-BR116 - Contorno Leste (Rua Silvio Pinto Ribeiro 1076)----Km 99---Planta Quississana-São José Dos Pinhais	Mohr Sense Imóveis -41 995991674	36453,05	55	264	0	1	1	0,01	1	1	0	0,758	50	521,22
	41	25	32	50,11	49	9	45,83	Rua-José João Bowoniuk-----s/n---Planta Quississana-São José Dos Pinhais	Revelação Imóveis -41 3383 5050	51316	277,83	264	1	0	0	2	0	1	1	0,758	40	175,78
	42	25	34	27,32	49	11	45,55	Rua-Humberto Moro Nogarotto-----s/n---Aruja-São José Dos Pinhais	Ferreira Imóveis -41 32822010	7400	25	289	1	0	1	0,3	0	1	1	0,758	50	173,31
X	43	25	29	10,86	49	9	34,58	Rua-Laerte Fenelon-----nº1996---Guatupé-São José Dos Pinhais	Venturi Imóveis-41 33827000	9469	39	289	1	1	1	1,4	0	1	0	0,758	40	682,23
	44	25	29	10,5	49	9	31,8	Rua-Laerte Fenelon-----n 1900---Ipê-São José Dos Pinhais	Ribeiro Imóveis -41 3035 0404	20732	50	270	0	1	1	1,4	0	1	0	0,758	20	157,04
	45	25	31	38,85	49	9	14,88	Rua-Valdemiro Valaski----n 2551---Guatupé-São José Dos Pinhais	Onimax Imóveis -41 3093 7888	57464	173	289	0	0	1	1,8	0	1	0	0,758	40	165,32
	46	25	28	44,69	49	9	34,08	Rua-Joroslau Sochaki----n 1410---Ipê-São José Dos Pinhais	Lorens Consultoria Imobiliária-41 9999110	49800	105	268	1	0	1	2,6	0	1	0	0,758	20	232,73
	47	25	31	24,34	49	9	22,59	Travessa-de Lyra----esq. Georges Abou Assaly Macarios---Iná-São José Dos Pinhais	Gisiele Alves -41 992597352	19091	52	289	1	0	1	1,9	0	1	0	0,758	50	422,48
	48	25	29	9,32	49	9	38,23	Rua-Laerte Fenelon-----lado nº1996---Guatupé-São José Dos Pinhais	Gisiele Alves -41 992597352	76940	114	289	1	1	1	1,4	1	1	0	0,758	40	191,38
	49	25	29	7,13	49	8	43,34	Rua-Johann Gross-----frente nº322---Guatupé-São José Dos Pinhais	Trade Center Imóveis -41 996367606	3481	31,13	270	0	0	1	2,4	0	1	0	0,758	50	267,45
	50	25	30	18,4	49	9	32,14	Rua-Vicente Tozo-----frente nº188---Iná-São José Dos Pinhais	Ribeiro Imóveis -41 3035 0404	66875	130	270	1	0	1	1,8	0	1	0	0,758	10	97,66





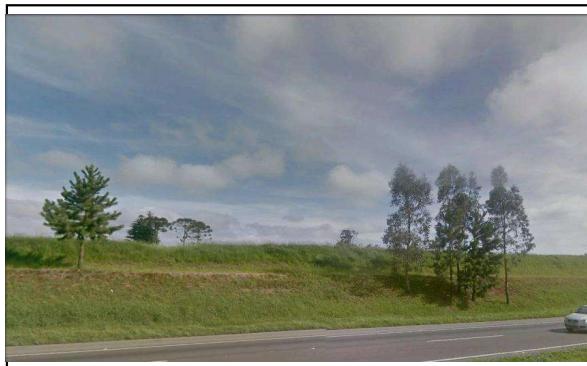
Google Earth

Image © 2024 Airbus

ANEXO 2.2 | FOTOS DOS IMÓVEIS DA PESQUISA DE DADOS



dado 1



dado 2



dado 3



dado 4



dado 5



dado 6



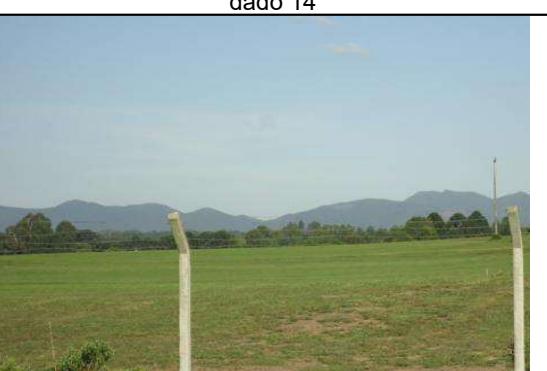
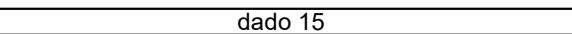
dado 7



dado 8

ANEXO 2.2 | FOTOS DOS IMÓVEIS DA PESQUISA DE DADOS



	dado 9
	dado 10
	dado 11
	dado 12
	dado 13
	dado 14
	dado 15
	dado 16

ANEXO 2.2 | FOTOS DOS IMÓVEIS DA PESQUISA DE DADOS



dado 17



dado 18



dado 19



dado 20



dado 21



dado 22



dado 23



dado 24

ANEXO 2.2 | FOTOS DOS IMÓVEIS DA PESQUISA DE DADOS



dado 25



dado 26



dado 27



dado 28



dado 29



dado 30



dado 31



dado 32

ANEXO 2.2 | FOTOS DOS IMÓVEIS DA PESQUISA DE DADOS



dado 33



dado 34



dado 35



dado 36



dado 37



dado 38



dado 39



dado 40

ANEXO 2.2 | FOTOS DOS IMÓVEIS DA PESQUISA DE DADOS



dado 41



dado 42



dado 43



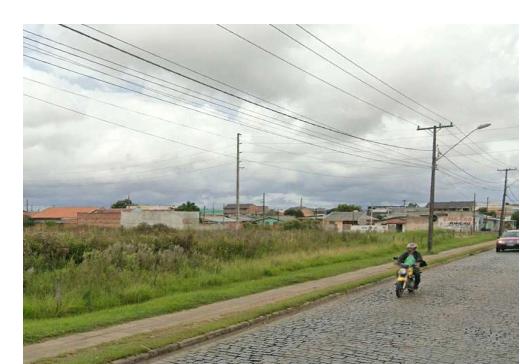
dado 44



dado 45

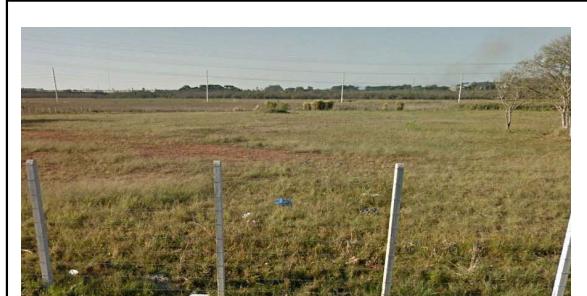


dado 46



dado 48

ANEXO 2.2 | FOTOS DOS IMÓVEIS DA PESQUISA DE DADOS



MODELO: MODELO0**Data: 17/04/2024****CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA****DADOS**

Total da Amostra	:	50
Utilizados	:	42
Outlier	:	1

VARIÁVEIS

Total	:	13
Utilizadas	:	6
Grau Liberdade	:	36

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y**COEFICIENTES**

Correlação	:	0,82015
Determinação	:	0,67264
Ajustado	:	0,62717

VARIAÇÃO

Total	:	501601,31919
Residual	:	2440571,56896
Desvio Padrão	:	67,53672

F-SNEDECOR

F-Calculado	:	14,79423
Significância	:	< 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	:	1,71118
Resultado Teste	:	Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	71
-1,64 a +1,64		90	90
-1,96 a +1,96		95	97

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = -86,156528 + 361039,651939 * 1/X_1 + 0,003432 * X_2^2 + -57,177211 * X_3 + 2,018863 * 1/X_4 + 0,035378 * X_5^2$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**AMOSTRA**

Média	:	223,78
Variação Total	:	501601,32
Variância	:	11942,89
Desvio Padrão	:	109,28

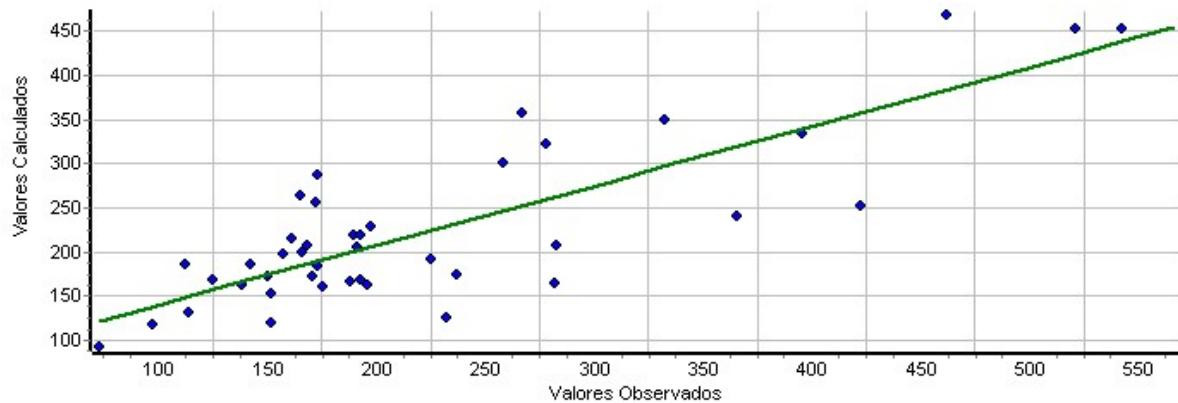
MODELO

Coefic. Aderência	:	0,67264
Variação Residual	:	164203,49
Variância	:	4561,21
Desvio Padrão	:	67,54

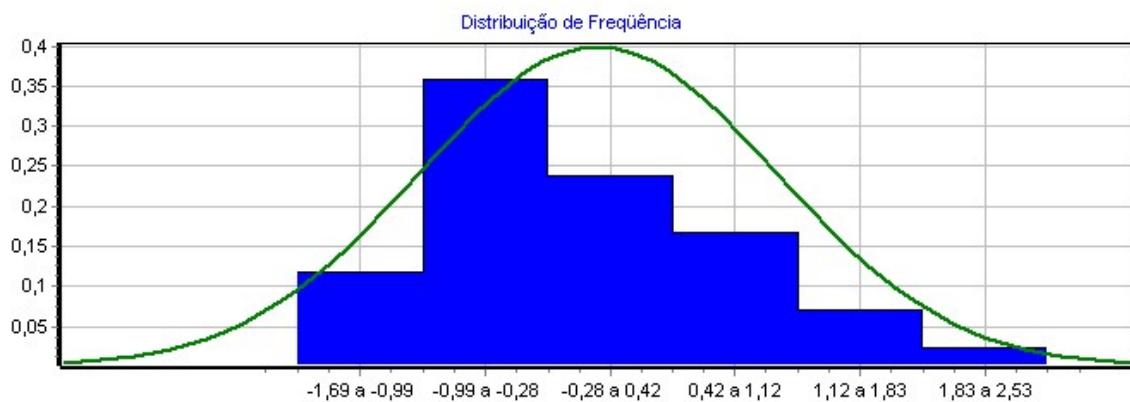
Relatório Completo



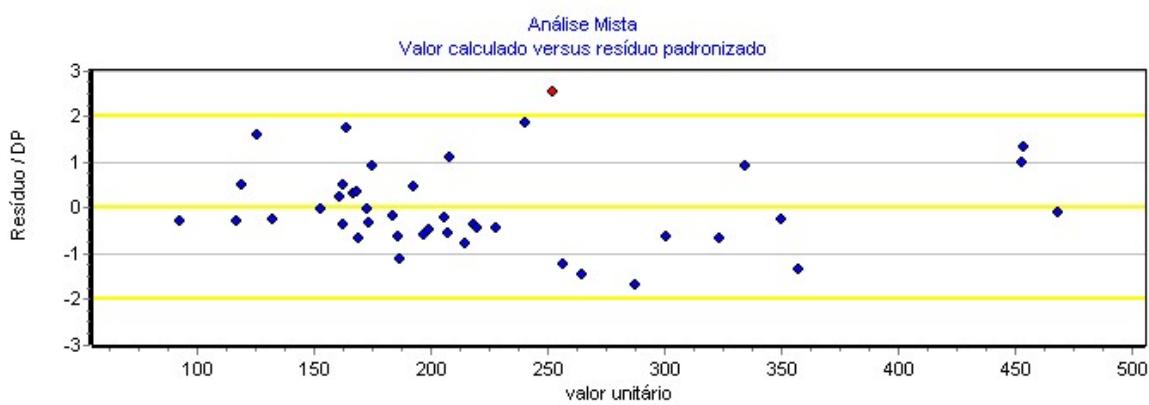
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



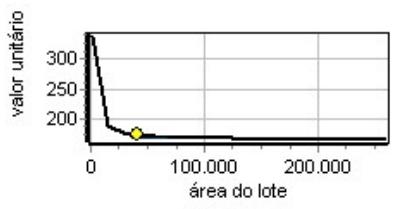
Relatório Completo



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ área do lote

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 2100,00 a 273000,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -1,92 % na estimativa

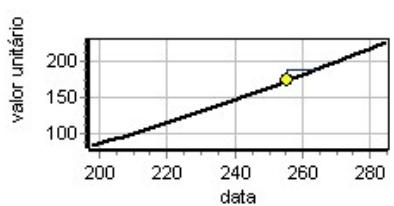


* frente

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 12,00 a 277,83
Impacto esperado na dependente: Positivo

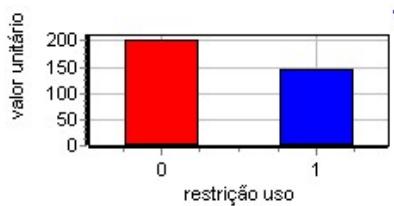
X₂ data

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 198,00 a 289,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 9,34 % na estimativa



X₃ restrição uso

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
Diferença entre extremos: -28,40 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



* via principal

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

* via pavimentada

Relatório Completo

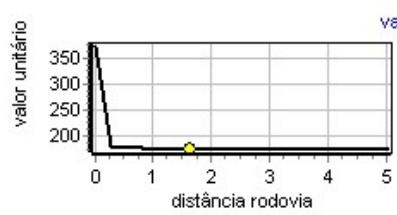


Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

X₄ distância rodovia

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,01 a 5,30
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -0,18 % na estimativa



* vocação

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

* localização

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

* requer infraestrutura

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Negativo

Micronumerosidade: atendida.

* idh

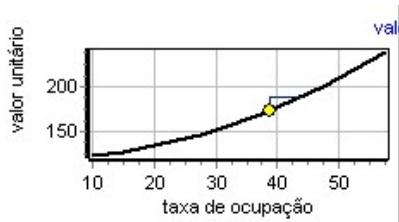
Tipo: Proxy
Amplitude: 0,70 a 0,76
Impacto esperado na dependente: Positivo

Relatório Completo



X₅ taxa de ocupação

Tipo: Proxy
Amplitude: 10,00 a 60,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 8,39 % na estimativa



Y valor unitário

Tipo: Dependente
Amplitude: 72,89 a 542,86

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,62717)
X ₁ área do lote	1/x	3,23	0,26	0,53209
X ₂ data	x ²	3,89	0,04	0,48485
X ₃ restrição uso	x	-2,45	1,95	0,57696
X ₄ distância rodovia	1/x	5,47	0,01	0,33597
X ₅ taxa de ocupação	x ²	3,21	0,28	0,53372

Relatório Completo



MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	área do lote	data	restrição uso	distância rodovia	taxa de ocupação	valor unitário
X ₁	1/x		12	3	35	9	47
X ₂	x ²	-1		50	46	55	54
X ₃	x	-15	32		18	41	38
X ₄	1/x	-2	-22	-15		29	67
X ₅	x ²	34	-32	8	7		47
Y	y	49	11	-22	50	36	

ANEXO 2.5 | ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	X	Adoção de situação paradigmática	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	X	4 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes		3 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo		Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	X	Amitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável		Amitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente	
5	Nível de significância máximo para a rejeição da hipótese nula de	10%	X	20%		30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	X	2%		5%	

PONTUAÇÃO

17 Pontos

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

GRAU III

PRECISÃO

(para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa)

Valor central estimado no modelo de regressão	312,07
Valores do intervalo de confiança	
MAX	350,23
MÍN	273,90
Desvios relativos do Intervalo de confiança	
MAX	12,23%
MÍN	12,23%
Amplitude do intervalo de confiança	24,46%

GRAU DE PRECISÃO

GRAU III

REGISTRO DE IMÓVEIS

1ª CIRCUNSCRIÇÃO - S.J. DOS PINHAIS - PR
R. Visconde do Rio Branco, 1681 - Fone: (041)3382-1266

OFICIAL: MARISE P. VOSGERAU

CPF: 041 963 409-62

REGISTRO GERAL

TR.FIA

01

MATRÍCULA N.º 81.542

REGISTRA

IMÓVEL - O terreno designado LOTE E-086, com a área total de 16.265,60 m², perimetro de 632,06 metros, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente para a rua Laerte Fenelon, onde mede 52,06 metros; por 210,00 metros do lado direito de quem da rua olha para o terreno, onde confronta-se com remanescente do lote "97"; por 03 linha segmentadas do lado esquerdo, sendo a primeira linha com 113,25 metros, onde confronta-se com o Lote E-096 a segunda com deflexão à esquerda medindo 53,00 metros, onde confronta-se com os Lotes E-096 e E-095 e a terceira e última linha com deflexão à direita medindo 96,75 metros, onde confronta-se com o remanescente do Lote D-245; medindo nos fundos 107,00 metros, onde confronta-se com remanescente do Lote D-245. O lote encontra-se do lado ímpar da rua para a qual faz frente a 360,94 metros da rua José Zen Neto. Possui faixa não edificável diretriz viária. Obs.: Lote esse oriundo da **Subdivisão** do terreno designado **Lote D 032**, com a área total de 22.266,30 m², com Indicação Fiscal nº 03.130.0007.000, situado no lugar denominado **GLEBA DO NÚCLEO DA COLÔNIA GUATUPÊ**, quadro urbano desta Cidade. **PROPRIETÁRIA**: PLANO VERDE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A., inscrita no CNPJ/MF 03.582.935/0001-11, com sede na rua Emiliano Perneta, 736 - Centro, em Curitiba-Pr. **TÍTULO AQUISITIVO**: Registrado neste Cartório sob nº 4 da matricula 27.597 do livro 2, registro nº 2 da matricula 52.549 do livro 2, em 18/01/2001, matricula nº 55.166 livro 2 em 21/09/2001, matriculado sob nº 55.528 livro 2 em 04/01/2002 e matriculado sob nº 60.485, livro 02 em 15/03/2005. São José dos Pinhais, 14 de novembro de 2.013.
Marise P. Vosgerau Oficial Designada.

AV.1-81.542: - Protocolo nº 163.800 de 20/03/2015. Conforme requerimento datado de 13/03/2015 e Ata de Assembléia Geral Extraordinária de Transformação do Tipo Jurídico de Sociedade Por Ações em Sociedade Empresária Limitada, datada de 13/10/2014 registrada na Junta Comercial do Paraná sob nº 41208004541 em 06/01/2015, cujos documentos ficam arquivados em Cartório (arquivo de requerimentos), **AVERBA-SE** a alteração da denominação social da empresa Plano Verde Empreendimentos e Participações S/A, que passa a ser **PLANO VERDE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**. Custas-VRC 630 = R\$105,21. São José dos Pinhais, 17 de abril de 2.015.
Marise P. Vosgerau Oficial Designada.

FUNARPEN - SELO DIGITAL N.º: IXGmq . 8T2N2 . 4S5XD - AQRHQ . WAOA
Consulte este selo em: <http://funarpen.com.br>

N.º 81.542

SEGUE NO VERSO



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

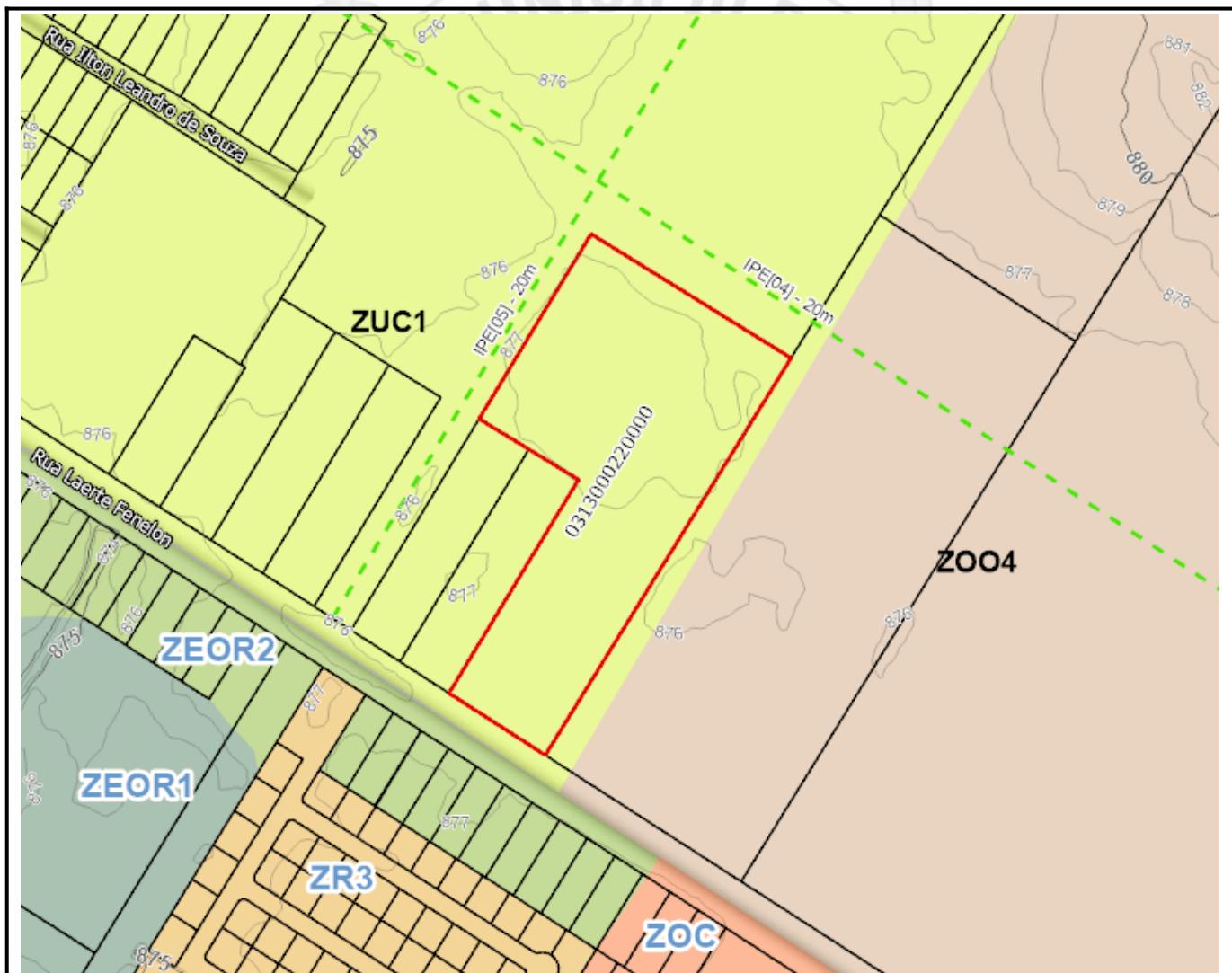
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.130.0022.0000

Data: 27/04/2024

CONSULTA AMARELA

Consulta informativa que relaciona os parâmetros urbanísticos e outras informações com o fim de subsidiar a construção/regularização/reforma de edificações bem como a subdivisão/unificação e loteamento de imóveis. Esta consulta **NÃO DÁ DIREITO À CONSTRUÇÃO**. Qualquer obra só poderá ser iniciada após licenciamento junto à Secretaria de Urbanismo, ou seja, **APOS A EMISSAO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**.

As informações contidas na consulta não substituem a legislação vigente e não se encerram em si mesmas, sendo obrigatório o cumprimento de toda a legislação pertinente, mencionada ou não.



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

Logradouro: RUA LAERTE FENELON

Número predial oficial: 1327

Bairro: IPÊ

Lote: E086

Matrícula: 81542

Loteamento: SUBDIVISAO

Quadra: Sem informação

Ofício: 1



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.130.0022.0000

Data: 27/04/2024

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

DECRETO ESTADUAL Nº10.499/2022

Este imóvel deve atender os parâmetros do Decreto Estadual nº10.499/2022, que regulamenta o ordenamento territorial em áreas de mananciais de abastecimento público da Região Metropolitana de Curitiba. Empreendimentos na forma de loteamentos e condomínios estarão sujeitos a licenciamento ambiental junto ao órgão responsável.

ZUC1 - Zona Urbanização Consolidada I

Fração Ideal Média (m²) - 1.000 (2)

Lote Mínimo ou Unidade de Uso Exclusivo (m²) - 600 (2)

Testada Mínima (m) - 12 (2)

Coeficiente de Aproveitamento

Permitido - 1 (2)

Taxa de Ocupação

Básica - 50 (2)

Taxa de Permeabilidade % - 30

Nº de Pavimentos - 2

Recuo Frontal (m) - 5 (5)

Recuos Laterais e Fundos (m) - - (7)

USOS PERMITIDOS

Habitação unifamiliar, atividades terciárias com área construída de até 500 m², atividades secundárias não poluidoras com área construída de até 200 m²; empreendimentos públicos.

USOS PERMISSÍVEIS

Atividades secundárias e terciárias não poluidoras com área construída de até 1.000 m². (3) (4)

USOS PROIBIDOS

Proibido todos os usos não listados nesta tabela, proibidas indústrias de alto potencial poluidor, e aqueles usos que, mesmo permitidos ou permissíveis, possam por suas características, comprometer a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente.

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- Observações sobre parcelamento e ocupação do solo:

(1). Valor máximo permissível que o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação poderão atingir com a aquisição de potencial construtivo, para atividades secundárias e terciárias não poluidoras, vinculadas a área do terreno, conforme Capítulo VIII desta Lei.

(2). Os parâmetros de parcelamento e ocupação do solo previstos nesta zona poderão ser alterados mediante criação, através de decreto municipal, de Áreas de Interesse Social de Ocupação - AISO, desde que aprovados pelo Conselho



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.130.0022.0000

Data: 27/04/2024

Gestor dos Mananciais da RMC.

(3). Conforme legislação municipal específica: Lei nº 29, de 19 de maio de 2000, alterada pela Lei nº 2.497, de 26 de novembro de 2014 - Zoneamento na Unidade Territorial de Planejamento - UTP do Itaqui.

(4). Nos terrenos maiores que 5.000,00 m², poderá ser incluído no cálculo da taxa de permeabilidade, as áreas verdes a serem averbadas conforme o disposto no art. 17 desta Lei.

(5). Ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

(6). Liberado parcelamento somente nos casos de doação de área para compra de potencial construtivo.

(7). Para usos industriais e/ou atividades potencialmente geradoras de ruídos e vibrações, afastamento de 2,00 m (dois metros).

(8). Nos casos de testadas iguais ou inferiores a 15 m (quinze metros), anteriores a Lei nº 29/2000, permitido construções nas divisas laterais e fundos, desde que não se enquadrem nas atividades do item (7) anterior.

(9). Fração ou parcela pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de lotes - no caso de loteamento ou desmembramento- ou unidades de uso exclusivo - no caso de empreendimentos na forma de condomínios horizontais - aplicáveis para a gleba, em conformidade com a definição do art. 6º desta Lei.

(10). A área do lote mínimo ou a área da unidade de uso exclusivo para cada zona prevista nesta tabela, bem como no art. 11 desta Lei, deverá ser obedecida tanto para o lote resultante de loteamento ou desmembramento, como para a unidade de uso exclusivo ou sublote resultante de condomínio horizontal nas zonas em que o uso for permitido.

(11). Para condomínio residencial horizontal a fração ideal média será de 2.000,00 m² e a unidade de uso exclusivo será de 1.000,00 m², sendo permitida uma residência por unidade, conforme art. 11 desta Lei, e uma taxa de ocupação de 30%.

(12). Valor máximo permitível que o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação poderão atingir para a utilização (recepção) do crédito de potencial construtivo oriundo da transferência do direito de construir, para todos os usos previstos para estas zonas na tabela I, conforme o Capítulo VIII-A desta Lei.

(13). À critério do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU e garantidas as contrapartidas necessárias prioritariamente ao que se refere à drenagem superficial, poderá ser utilizada, para uso de serviços logísticos, taxa de permeabilidade de até 25%.

- Observações sobre uso do solo:

(1). Permitido uma moradia por lote em loteamento já aprovado.

(2). Permitido acréscimo de potencial construtivo.

(3). Os usos permissíveis constantes nesta tabela dependerão da análise e anuência específicas para cada caso, em função de seus impactos ambientais e urbanísticos; e serão apreciados pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU que, quando necessário, poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta Lei, além de solicitar as anuências cabíveis de outros órgãos.

(4). Licenciamento a critério do Instituto Ambiental do Paraná.

ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

Este imóvel está contido na Área de Segurança Aeroportuária do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT) conforme raio estabelecido pela Lei Federal nº 12.725/2012. Nesta região a construção e funcionamento de atividades de natureza perigosa para a aviação e/ou atrativa ou potencialmente atrativa de fauna são sujeitas à aplicação de restrições especiais, que podem compreender desde a sua adequação até a cessação das operações. Tais casos devem receber parecer técnico do Centro de Investigação e Prevenção de Acidentes Aeronáuticos do Comando da Aeronáutica (Cenipa/Comaer) por ocasião da obtenção ou da renovação de suas licenças, conforme estabelece o Plano Básico de Gerenciamento de Risco de Fauna (Tabela A, PCA 3-3/2018, disponível em <http://www2.fab.mil.br/cenipa/index.php/legislacao/pca-plano-do-comando-da-aeronautica>).

DIRETRIZES VIÁRIAS

1. Os protocolos abertos a partir de 17/06/2022, início da vigência da Lei Complementar nº 152/2022, deverão



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.130.0022.0000

Data: 27/04/2024

observá-la integralmente. Os imóveis fora da área de abrangência desta Lei (externos à Macrozona de Ocupação Prioritária e à BR 116) e/ou com mais de 10.000m² de área ou 200m de divisa deverão ser avaliados pelo DPTU/DIVINFRA, quanto à necessidade de inserção ou dispensa de diretrizes viárias.

2. As Diretrizes Viárias do Município, definidas pela Lei Complementar nº 152/2022 - Lei do Sistema Viário do Município - são consideradas faixas não edificáveis.
3. A nomenclatura da Diretriz Viária é definida pelo código (abreviatura do bairro), seguido do número identificador e da largura da caixa da via em metros.
4. Todos os atingimentos viários deverão ser representados nos processos de licenciamentos de obra e/ou parcelamento do solo, devidamente cotados (larguras, raios, distâncias a vértices/perpendiculares) e demarcados em prancha como "Projeção de Futuro Alinhamento Predial" nos casos de alargamento e "Faixa não Edificável – Diretriz Viária" nos casos de prolongamento viário.
5. Os processos e empreendimentos enquadrados no artigo oitavo da Lei Complementar nº 152/2022 estarão sujeitos, além da demarcação da faixa não edificável, à solicitação de doação, abertura e/ou implantação das diretrizes viárias.
6. O imóvel pode ainda ser atingido por Diretriz Viária Metropolitana definida no Plano de Desenvolvimento Integrado de 2006 – PDI, ou outro que o substitua, desenvolvido pela Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba, cabendo ao proprietário ou empreendedor consultar aquele órgão.
7. Os imóveis com Diretrizes Viárias paralelas e tangentes às Linhas de Transmissão de Energia Elétrica (LT) devem reservar faixa não edificável considerando metade da medida indicada em lei para cada lado do limite da faixa de segurança da LT. Para a definição da posição da diretriz o proprietário deverá consultar a concessionária competente (COPEL) quanto à faixa de segurança e então apresentar o parecer durante o processo de licenciamento de obra e/ou de parcelamento do solo.
8. Em caso de dúvidas, consultar a Divisão de Infraestrutura Urbana do DPTU/SEMU através de protocolo geral, plantão técnico (dias úteis, das 9h às 11h), email divinfra@sjp.pr.gov.br ou telefone 3381-6635/ 3381-6915.

AERÓDROMOS

Este imóvel está contido na área de proteção do Ultraleve Clube de Curitiba (SSUL), devendo respeitar e aprovar as alturas máximas das edificações, objetos e quaisquer instalações - fixas ou móveis, temporárias ou permanentes - junto aos órgãos federais responsáveis pela segurança da navegação aérea (conforme Portaria nº 957/GC3, de 09/07/2015 do Ministério da Aeronáutica - artigo 110) sendo, no caso, junto ao DECEA - CINDACTA II - Aeroporto do Bacacheri - Curitiba/PR (disponível em www.decea.gov.br/aga).

OBSERVAÇÕES SECRETARIAS

Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria Municipal de Urbanismo

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Campo a ser atualizado pela Secretaria.



LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: AIZ Industria de Máquinas e Implementos LTDA

Proprietário: Plano Verde Empreendimentos e Participações S/A CNPJ 03.582.935/0001-11

Nº Laudo: 2024-05

Objetivo: Valor Patrimonial

Vistoria: 03/04/2024

Matrícula: 85.339 do 1º RGI de São José dos Pinhais

Local: Ipê

Cidade: São José dos Pinhais

Estado: PR

Coordenadas: -25.477693056596475, -49.165607479340295

Tipo: Imóvel Industrial

Área De Terreno: 122.327,74 m²

Área Construída: 0 m²

Abril 2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO

Finalidade: Fins Contábeis

Objetivo da Avaliação: Levantamento Patrimonial

Objeto: Gleba Urbana

Valor Avaliação:

PORTARIA 10 - LOTE E-087-Matrícula 85339:

R\$	34.000.000,00	trinta e quatro milhões de reais
-----	---------------	----------------------------------

Descrição resumida do Bem: A área de 122.327,74 m² possui acesso para 6 vias diferentes sendo duas para as vias principais do bairro. A descrição detalhada consta no item 3.2

Data das vistorias: 03/04/2024

Plano Verde Empreendimentos e Participações S/A CNPJ 03.582.935/0001-11

Área total do terreno matrícula: 122.327,74 m²

Localização do Bem Avaliando:

Coordenadas: -25.478654° -49.165773°

Endereço do imóvel: Rua Laerte Fenelon nº1150

Bairro: Ipê

Cidade: São José dos Pinhais - PR. CEP: 83.055-050

Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Liquidez: baixa

Tratamento dos dados do terreno: Inferência Estatística

Especificação da Avaliação: Grau III de Fundamentação e Grau III de Precisão

Dados do Avaliador: Arquiteto Endi Guizzo – CAU A39944-2 – CPF: 815.341.670-72

Informes Relevantes:

- O imóvel não possui dívida ativa de IPTU;
- Aparentemente não há indícios de contaminação ambiental no imóvel, apenas o risco inerente à atividade. As licenças ambientais estão atualizadas. Todavia recomenda-se um estudo focado nessa questão de modo garantir a inexistência de qualquer passivo ambiental;
- Muito embora exista diretrizes de ruas averbadas na matrícula do registro de imóveis tais diretrizes já não são mais aplicáveis conforme consulta realizada junto ao departamento de urbanismos da cidade. Ainda conforme o Arquiteto Pedro J Castelhano 41 3381 6673 o procedimento de baixa nas tais averbações é simples de depender somente de um ofício da Prefeitura. Por fim a presente avaliação não considerou qualquer previsão de vias públicas na área em estudo;

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO



- Em função da elevada área do imóvel, ainda segundo a prefeitura de São José dos Pinhais, eventuais projetos de uso requerem um estudo de impacto de vizinhança e eventuais contra partidas para benfeitorias públicas no entorno por parte do interessado;
- A principal vocação da área é para o uso industrial não poluidor visto que o zoneamento restringe o adensamento industrial e permite aproximadamente ocupação de 50% da área para construções industriais. O sistema de condomínio fechado industrial apresentou melhor retorno nas simulações realizadas. Foram testados loteamentos e condomínios residenciais e industriais.
- Ressalva-se ainda que o presente laudo de avaliação segue os preceitos da NBR ABN 14653:2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.
- Aparentemente não há indícios de contaminação ambiental no imóvel visto que estão sem utilização;

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO



Sumário

1. SOLICITANTE:	5
2. PROPRIETÁRIO:	5
3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:	5
3.1. TIPO DO BEM	5
3.2. DESCRIÇÃO SUMÁRIA	5
3.3. LOCALIZAÇÃO:	6
3.4. ZONEAMENTO:	8
3.5. RESTRIÇÃO AMBIENTAL	10
3.6. INFRAESTRUTURA DA REGIÃO	10
3.7. ELEMENTOS FORNECIDOS PELO INTERESSADO	10
3.8. DESCRIÇÃO DETALHADA DO BEM	10
3.9. OCUPANTE DO IMÓVEL:	11
3.10. TIPO DE OCUPAÇÃO:	11
4. FINALIDADE DO LAUDO:	11
5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:	12
6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:	12
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:	12
8. REFERÊNCIAS NORMATIVAS:	19
9. ABORDAGEM DE VALOR:	20
10. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:	21
11. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DADOS:	21
11.1.1. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:	23
11.1.2. INTERVALO DE CONFIANÇA E CAMPO DE ARBÍTRIO:	23
12. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO TERRENO:	24
13. AVALIAÇÃO DA AVALIAÇÃO:	24
14. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:	24
15. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:	25
16. LOCAL E DATA DO LAUDO:	25
17. ANEXOS:	25

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO



1. **SOLICITANTE:**

AIZ Indústria de Máquinas e Implementos Ltda CNPJ 01.623.434/0001-00

2. **PROPRIETÁRIO:**

Plano Verde Empreendimentos e Participações S/A CNPJ 03.582.935/0001-11

3. **OBJETO DA AVALIAÇÃO:**

3.1. **Tipo do bem**

Gleba Urbana

3.2. **Descrição Sumária**

Matrícula: 83.339 do 1º Ofício de RI da Comarca de São José dos Pinhais - PR. Referência 09.03.2020

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO



IMÓVEL: - O terreno designado **LOTE E-087**, com a área total de **122.327,74 m²**, perímetro de **2.135,87 metros**, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente para a Rua Laerte Fenelon, onde mede 20,00 metros; por 07 (sete) linhas segmentadas do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno, sendo a primeira linha com 110,00 metros, confrontando com o lote D-031; a segunda linha deflete à esquerda com 85,48 metros onde confronta com os lotes D-031, E-093 e E-092; a terceira linha deflete à direita com 39,69 metros, confrontando com a área do Município de São José dos Pinhais (matrícula 65.162 desta Serventia); a quarta linha deflete à esquerda com 25,00 metros, confrontando com área do Município de São José dos Pinhais (matrícula 65.162 desta Serventia); a quinta linha deflete à direita com 92,00 metros, onde confronta com o lote D-492; a sexta linha deflete a esquerda com 80,00 metros, onde confronta com os lotes D-492, D-491, D-490, D-489 e D-488; a sétima deflete à direita com 369,70 metros, onde confronta com os lotes 123 e 128 da quadra 08 da planta Jardim Araguari, com a rua Nicanor Dias, com os lotes 155 e 160 da quadra 10 da planta Jardim Araguari, com a rua João Antonio da Silva, com os lotes 187 e 192 da quadra 12 da planta Jardim Araguari, com a rua Ortilio Guilhermino Primo, com os lotes 219 e 224 da quadra 14, com a Rua Antonio Soares Sobrinho e com os lotes 251 e 256 da quadra 16 da planta Jardim Araguari; por 05 (cinco) linhas segmentadas do lado direito, medindo a primeira linha 210,00 metros, a segunda deflete a direita com 107,00 metros, onde confrontam com o lote D-032, a terceira linha deflete à esquerda com 289,67 metros, onde confronta com o remanescente do lote 97, a quarta linha deflete a esquerda com 108,61 metros; e a quinta linha deflete à direita com 210,33 metros, ambas confrontando com o lote D-246; tendo na linha de fundos por 05 (cinco) linhas segmentadas, sendo a primeira linha com 20,00 metros, onde faz frente para a rua Joroslau Sochaki, a segunda com 135,95 metros, onde confronta com o lote E-090, a terceira com 95,10 metros, onde confronta com os lotes E-090 e E-089, a quarta com 41,70 metros, onde confronta com o lote E-089, a última linha com 95,64 metros, onde confronta com os lotes D-034 e E-088. O referido imóvel é atingido por faixa não edificável de 12,00 metros relativa à Diretriz de Prolongamento da Rua Antonio Soares Sobrinho, por faixa não edificável de 12,00 metros relativa à Diretriz de Prolongamento da Rua João Antonio da Silva, por faixa de 12,00 metros relativa à Diretriz de Prolongamento da Rua Antonio Lara, por faixa de 12,00 metros relativa à Diretriz de Prolongamento da Rua Itônio Leandro de Souza e por faixa não edificável de 20,00 metros relativa à Diretriz de Ligação Viária das Ruas Joroslau Sochaki e Laerte Fenelon. O lote encontra-se do lado ímpar da rua para a qual faz frente, a 287,94 metros da esquina com a rua José Zen Neto. Obs.: Lote esse oriundo da Subdivisão do Remanescente do Lote D-245, com **146.555,24 m²**, situado no lugar denominado GLEBA DO NÚCLEO DA Fazenda Ipiranga.

3.3. Localização:

O Bairro Ipê está localizado em umas das bordas da cidade de São José dos Pinhais fazendo divisa com Piraquara e Pinhais. A região é de vocação mista com predominância as atividades residenciais e industriais.

A região é próxima ao leito do Rio Iguaçú e do Rio Itaqui o que resulta em um zoneamento com algumas restrições de ocupação conforme decretos estaduais, o assunto será desenvolvido com maior profundidade no item 3.4 deste laudo.

A região é relativamente próxima à Rodovia BR 277, aproximadamente 3,2 km por meio da Avenida Rui Barbosa a qual se encontra em processo de duplicação no trecho próximo ao avaliado.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

1,0 km do AeroClube de São José Pinhais

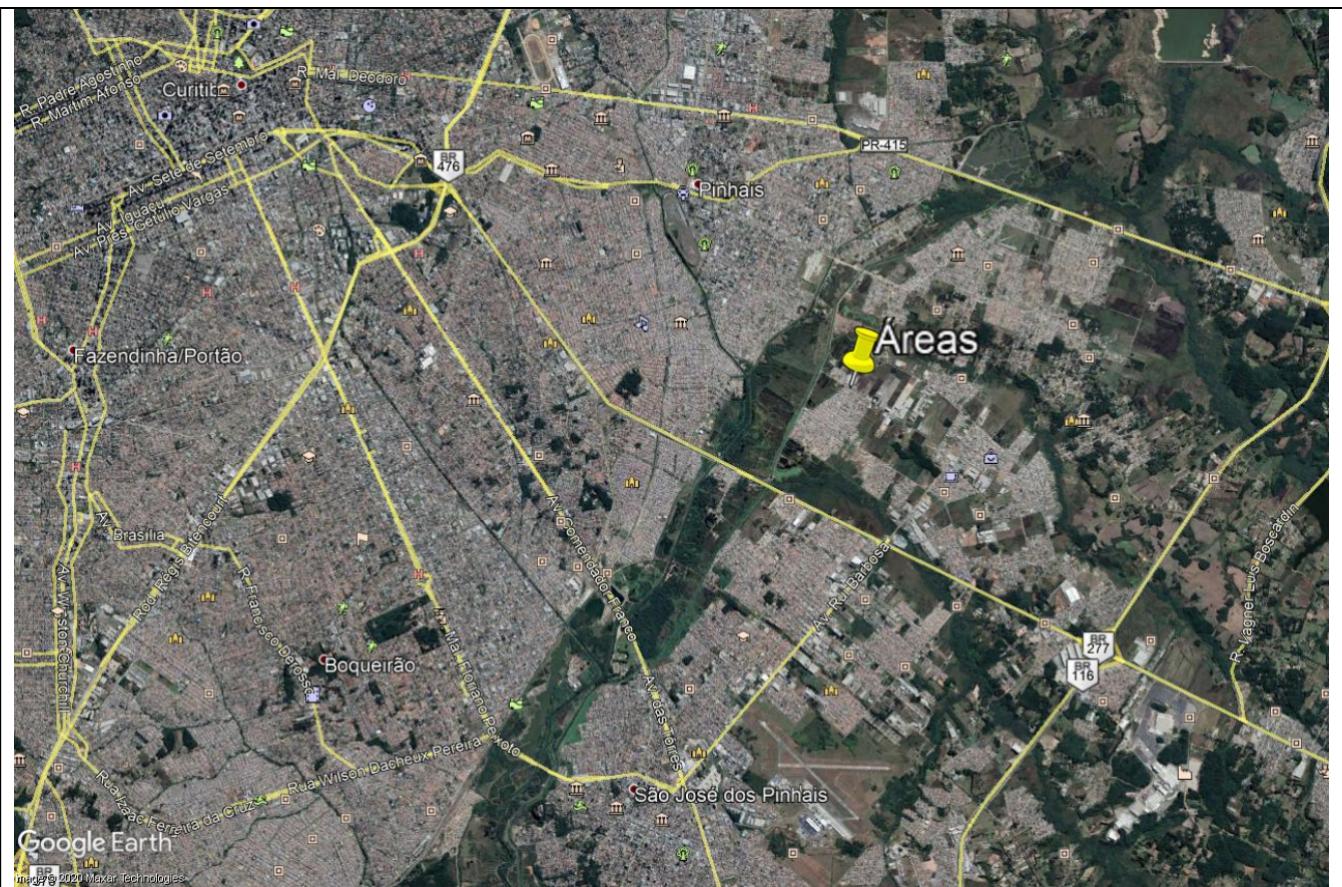
LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO

3,4 km da Rodovia BR 277

7,4 km da Rodovia BR116 (Contorno Leste)

9,5 km do Centro de São José dos Pinhais

10.6 Km do Aeroporto Afonso Pena



Fonte Google Earth

Elaborado pelo autor

Alfinete Amarelo AVA: imóvel em estudo

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO



Fonte Google Earth

Elaborado pelo autor

Polygonal Vermelha – área 122.327,74 m²

3.4. Zoneamento:

Foram consultadas as legislações vigentes para e elaboração do presente laudo em destaque:

- Decreto estadual_11684_2014_UTP_Itaqui
- Decreto Estadual n °745/2015
- Lei Municipal 2.497/2014;
- Lei N° 12.651, De 25 De Maio De 2012 – Código Florestal
- Lei Complementar 107 De 2016
- Lei-Complementar-16_2005-E-Alterações
- Decreto_3933_jan_2020_alteracao_utp_itaqui

Parâmetros Urbanísticos do Zoneamento:

ZUC1 Zona Urbanização Consolidada I

Taxa de ocupação – 50%

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO



Coeficiente de Aproveitamento: 1

Recuo frontal – 5,00m do alinhamento predial.

Afastamentos laterais e fundos - 2,00m

Altura máxima - 2 pavimentos.

Taxa de permeabilidade mínima – 30%

Usos permitidos:

Habitação unifamiliar, atividades terciárias com área construída de até 500 m²; atividades secundárias não poluidoras com área construída de até 200 m²; empreendimentos públicos.

Usos Permissíveis a critério do CMPDU:

Atividades secundárias e terciárias não poluidoras com área construída de até 1.000 m². (3) (4)

(4). Nos terrenos maiores que 5.000,00 m², poderá ser incluído no cálculo da taxa de permeabilidade, as áreas verdes a serem averbadas conforme o disposto no art. 17 desta Lei.

(5). Ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

(13). À critério do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU e garantidas as contrapartidas necessárias prioritariamente ao que se refere à drenagem superficial, poderá ser utilizada, para uso de serviços logísticos, taxa de permeabilidade de até 25%.



Fonte: COMEC DecretoEstadual_11684_2014_UTP_Itaqui

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO



3.5. Restrição Ambiental

A restrição ambiental vigente é regida pelo decreto estadual Decreto Estadual_11684_2014_UTP_Itaqui e Decreto Estadual n °745/2015 os quais restringem os usos, sobretudo para o adensamento residencial e estabelece lote mínimo de 600 m² e atividades secundárias e terciárias não poluidoras com área construída de até 1.000,00 m²

3.6. Infraestrutura da região

Há uma boa infraestrutura no entorno do imóvel. Os pontos mais próximos ao imóvel são ocupados por atividades de moradia, indústria e algum comércio em função da proximidade do centro do bairro Guatupê/Ipê.

A área possui rede de energia elétrica, rede de esgoto pluvial, rede de abastecimento de água potável, transporte público e rede de telefone/internet.

3.7. Elementos fornecidos pelo interessado

1-Matrículas do 1º RGI de São José dos Pinhais

3.8. Descrição detalhada do Bem

A gleba urbanizável está em uma região de transição entre usos residenciais e industriais com 6 acessos por diferentes ruas do entorno.

Devido às restrições de ocupação e construção atividades ligadas a transportadores e logística podem ser interessantes vocações para a áreas.

Possui alguns traços tanto de obras quanto de documentação para um loteamento, porém a atual legislação conduz para um uso único ou condomínio fechado tipo industrial.

A área tem potencial para cerca de R\$50.000.000,00 em Valor Geral de Venda com aproximadamente 33 lotes industriais em condomínio fechado industrial com aproximadamente 3.000,00 m² cada sublote.

É de conhecimento do avaliador que lotes de grande porte no entorno próximo converteram zoneamento mais restritivos para ZR3. O processo se deu via CONCIDEDE sendo necessário a doação de rua. Essa possibilidade não foi calculada para a presente avaliação visto que foi considerado somente o atual zoneamento da área. Dessa forma no atual zoneamento a área mínima de lote privativo de 600 m², prevista em lei, inviabilizam o investimento visto que a vocação é para lotes populares, populares/médios de cerca de 150 a 200 m².

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO



Durante a vistoria foi observado o início de terraplanagem e aterro da área, em porção ainda pequena em relação ao todo, assim entende-se ainda ser um investimento de pouca expressão para agregar valor significativo para a área.



3.9. Ocupante do imóvel:

Sem Ocupação

3.10. Tipo de Ocupação:

Sem Ocupação

4. FINALIDADE DO LAUDO:

Fins Contábeis

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO



5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Levantamento Patrimonial

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

- O imóvel não possui dívida ativa de IPTU;
- Aparentemente não há indícios de contaminação ambiental no imóvel, apenas o risco inerente à atividade. As licenças ambientais estão atualizadas. Todavia recomenda-se um estudo focado nessa questão de modo garantir a inexistência de qualquer passivo ambiental;
- Muito embora exista diretrizes de ruas averbadas na matrícula do registro de imóveis tais diretrizes já não são mais aplicáveis conforme consulta realizada junto ao departamento de urbanismos da cidade. Ainda conforme o Arquiteto Pedro J Castelhano 41 3381 6673 o procedimento de baixa nas tais averbações é simples de depender somente de um ofício da Prefeitura. Por fim a presente avaliação não considerou qualquer previsão de vias públicas na área em estudo;
- Em função da elevada área do imóvel, ainda segundo a prefeitura de São José dos Pinhais, eventuais projetos de uso requerem um estudo de impacto de vizinhança e eventuais contra partidas para benfeitorias públicas no entorno por parte do interessado;
- A principal vocação da área é para o uso industrial não poluidor visto que o zoneamento restringe o adensamento industrial e permite aproximadamente ocupação de 50% da área para construções industriais. O sistema de condomínio fechado industrial apresentou melhor retorno nas simulações realizadas. Foram testados loteamentos e condomínios residenciais e industriais.
- Ressalva-se ainda que o presente laudo de avaliação segue os preceitos da NBR ABN 14653:2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.
- Aparentemente não há indícios de contaminação ambiental no imóvel visto que estão sem utilização;

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Internacional

Global: apesar de algum alívio na margem, os juros e o dólar devem continuar pressionados, com os Estados Unidos ainda crescendo mais que o resto das economias desenvolvidas. ▶ EUA: a atividade econômica segue resiliente, e revisamos nossas projeções para o crescimento do PIB para 2,5% (de 2,3%) em 2023 e para 1,5% (de 1,2%) em 2024. O aperto de condições financeiras indica que o Fed não deve subir novamente os juros, mas com atividade mais forte e inflação persistente, esperamos que os cortes de juros começem apenas em setembro do ano que vem (anteriormente, julho). ▶ Europa: o Banco Central Europeu (BCE) deve iniciar um ciclo de cortes de juros em junho de 2024 (vs. julho, em nosso cenário anterior), diante da fraqueza na atividade e queda da inflação. ▶ China: revisamos a projeção de PIB para 5,3% (de 4,9%) em 2023 e para 4,3% (de 4,1%) em 2024, incorporando a sinalização do governo de que realizará medidas de estímulos fiscais

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO

e monetários à frente, além dos dados de atividade do terceiro trimestre, que surpreenderam ligeiramente para cima. v LatAm: Ciclos de flexibilização mais contidos.

Fonte:https://www.itau.com.br/media/dam/m/2695c9331f225e1e/original/CenarioMacro-GLOBAL_nov23.pdf

Brasil

A balança comercial do agronegócio encerrou outubro com um superávit de US\$ 11,85 bilhões, queda de 3,3% ante o mesmo mês de 2022. O valor das exportações do setor atingiu o patamar de US\$ 13,21 bilhões pari passu aos US\$ 1,36 bilhão importados por este. Ainda no comparativo interanual, o fluxo comercial das exportações desacelerou 3,5%, enquanto as importações apresentaram queda mais acentuada no mesmo período, de 4,9%.

Ao analisar o valor acumulado nos últimos doze meses, Saldo da balança comercial: total, agronegócio e demais o superávit do agronegócio brasileiro atingiu a cifra de US\$ 145,06 bilhões, indicando um crescimento de 6,2% em comparação com o mesmo período do ano anterior. Essa melhora decorre do aumento de 5,2% nas exportações acumuladas, aliado à queda de 3,1% nas importações acumuladas do setor.

Fonte: <https://www.ipea.gov.br/cartadeconjuntura/>

Em outubro, os dados do Indicador Ipea de Inflação por Faixa de Renda mostram que, pelo quinto mês consecutivo, a inflação foi mais amena para as famílias de renda mais baixa. De fato, mesmo diante da reversão da trajetória de deflação dos alimentos no domicílio, que muito contribuiu para o comportamento mais favorável da inflação nos segmentos de menor poder aquisitivo, a inflação de 0,13% observada em outubro nas duas faixas de renda mais baixas foi bem inferior à registrada na classe de renda alta (0,55%).

A partir desse contexto, marcado por uma inflação mais moderada nos segmentos menos abastados, a variação acumulada no ano apontada pela classe de renda muito baixa (2,4%) é menos da metade da taxa apurada no segmento de renda alta (5,0%). De modo semelhante, embora com menor discrepância, no acumulado em doze meses, enquanto a taxa de inflação da classe de renda muito baixa é de 3,5%, o estrato de renda alta registra variação de preços de bens e serviços bem mais elevada (5,8%).

Fonte: <https://www.ipea.gov.br/cartadeconjuntura/>

A receita real do setor de serviços (PMS) caiu 0,3% m/m em setembro (-1,2% a/a), em linha com nossa estimativa (-0,3% m/m e -0,9% a/a), mas abaixo da mediana das expectativas do mercado (+0,4 % m/m e +0,3% a/a). Olhando por categorias, três dos cinco setores apresentaram números negativos na margem. Os 'serviços profissionais, administrativos e complementares' registraram a maior diminuição (-1,1% m/m). 'Serviços de TI e Comunicação' também contraiu 0,7% em relação ao mês anterior. Com o resultado, o índice expandiu 0,4% no 3T23, enquanto a categoria de serviços prestados às famílias, mais ligada ao consumo familiar e importante para as projeções de PIB, aumentou 3,4%. Em linhas gerais, avaliamos que o setor de serviços, e especialmente os serviços prestados às famílias, mostrou alguma resiliência no 3T23, o que deve sustentar o crescimento do PIB ex-agro no período. Para outubro, nosso indicador proprietário IDATAatividade aponta para queda nos serviços prestados às famílias.

Fonte:https://www.itau.com.br/media/dam/m/299cd9ded6b2cc98/original/Semana_em_revista_17112023.pdf

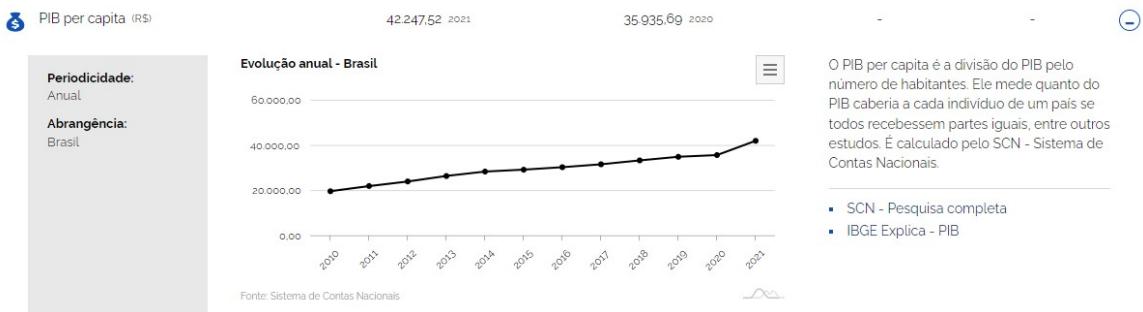
LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO



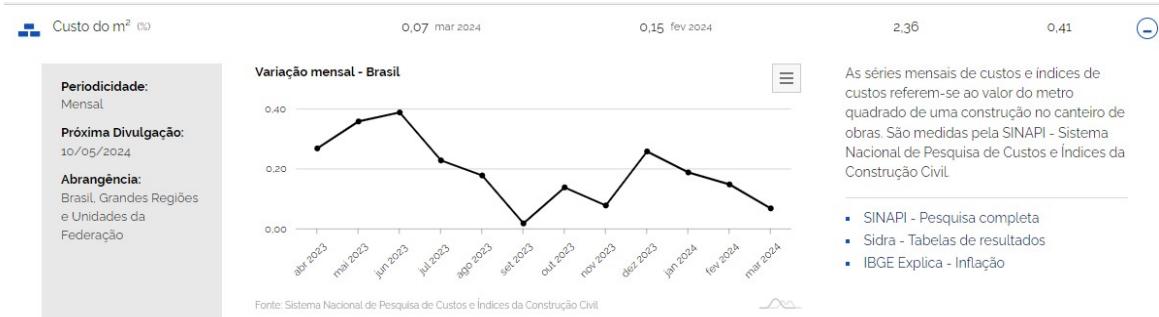
Série Histórica Recente Brasil



Fonte <https://www.ibge.gov.br/indicadores.html>



Fonte <https://www.ibge.gov.br/indicadores.html>

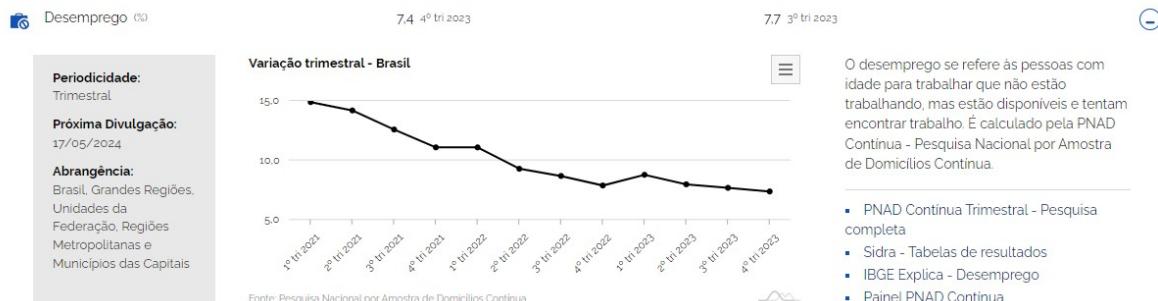


Fonte <https://www.ibge.gov.br/indicadores.html>

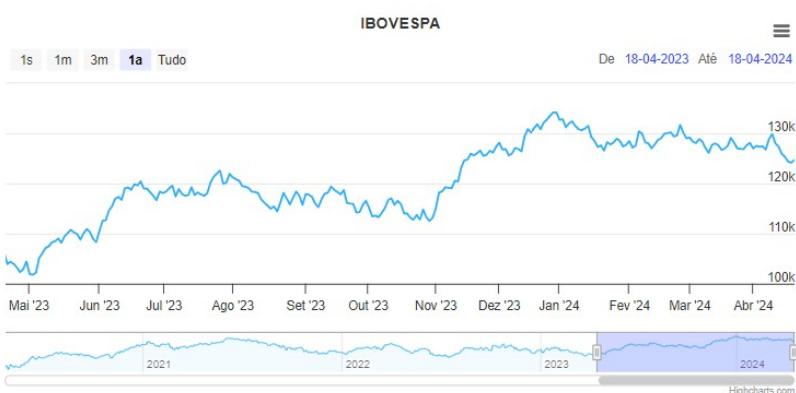


Fonte: <https://www.ibge.gov.br/indicadores.html>

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO



Fonte: <https://www.ibge.gov.br/indicadores.html>



Fonte: <https://www.infomoney.com.br/cotacoes/b3/indice/ibovespa/grafico/>

Projeções Brasil

Expectativas de Mercado														12 de abril de 2024		
Mediana - Agregado	2024				2025				2026				2027			
	Há 4 semanas	Há 1 semana	Hoje	Comp. semanal *	Há 4 semanas	Há 1 semana	Hoje	Comp. semanal *	Há 4 semanas	Há 1 semana	Hoje	Comp. semanal *	Há 4 semanas	Há 1 semana	Hoje	Comp. semanal *
IPCA (variação %)	3,79	3,76	3,71	▼ (1)	151	3,70	77		3,52	3,53	3,56	▲ (2)	148	3,56	77	
PIB Total (variação % sobre ano anterior)	1,80	1,90	1,95	▲ (9)	115	2,02	44		2,00	2,00	2,00	= (18)	107	2,00	43	
Câmbio (R\$/US\$)	4,95	4,95	4,97	▲ (1)	122	5,00	45		5,00	5,00	5,00	= (14)	117	5,00	45	
Selic (% a.a.)	9,00	9,00	9,13	▲ (1)	144	9,25	64		8,50	8,50	8,50	= (19)	140	8,50	62	
IGP-M (variação %)	2,55	2,00	2,00	= (2)	79	1,98	27		3,80	3,65	3,65	= (2)	67	3,65	23	
IPCA Administrados (variação %)	4,16	4,13	4,08	▼ (2)	99	4,01	38		3,90	3,92	3,93	▲ (1)	83	3,89	32	
Conta corrente (U\$S bilhões)	-32,00	-32,00	-32,00	= (4)	29	-31,60	12		-35,00	-35,00	-38,90	▼ (1)	27	-36,95	10	
Balança comercial (U\$S bilhões)	80,98	80,50	79,75	▼ (2)	26	74,00	11		74,10	74,55	75,00	▲ (1)	21	70,00	9	
Investimento direto no país (U\$S bilhões)	65,50	65,00	67,00	▲ (1)	25	70,00	9		72,31	73,10	73,40	▲ (1)	24	73,90	8	
Dívida líquida do setor público (% do PIB)	63,90	63,85	63,77	▼ (1)	26	63,80	9		66,42	66,42	66,27	▼ (1)	26	66,30	9	
Resultado primário (% do PIB)	-0,75	-0,70	-0,70	= (2)	45	-0,63	14		-0,60	-0,60	-0,60	= (12)	44	-0,70	14	
Resultado nominal (% do PIB)	-6,80	-6,90	-6,80	▲ (1)	24	-6,70	10		-6,29	-6,30	-6,25	▲ (1)	23	-6,40	10	

* comportamento dos indicadores desde o Focus-Relatório de Mercado anterior; os valores entre parênteses expressam o número de semanas em que vem ocorrendo o último comportamento ** respondentes nos últimos 30 dias *** respondentes nos últimos 5 dias úteis

— 2024 — 2023 — 2022 — 2021

▲ Aumento ▼ Diminuição = Estabilidade

Fonte: <https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20240412.pdf>

Paraná

“O Produto Interno Bruto (PIB) do Paraná cresceu, em termos reais, 8,66% no primeiro semestre de 2023, na comparação com os primeiros seis meses do ano passado, atingindo a cifra de R\$ 372 bilhões. O resultado (AQUI) foi divulgado nesta quinta-feira (21) pelo Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social (Ipardes). O PIB nacional cresceu 3,7% no mesmo período.

Com um avanço expressivo nos primeiros três meses do ano, o resultado também se repetiu no segundo trimestre (abril a junho), com aumento de 8,16% do PIB em comparação ao mesmo período do ano passado. Já no confronto com o trimestre

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO



imediatamente anterior, a expansão real atingiu 1,69%, considerando a inflação do período – no País, a variação foi de 0,9% no mesmo cenário.

“Estamos em um grande momento da economia paranaense, e o resultado do PIB do Estado no primeiro semestre deste ano consolida o avanço em diferentes áreas”, afirmou o governador Carlos Massa Ratinho Junior. “Temos um crescimento consolidado na agropecuária, que é a nossa principal vocação, e também nos setores industriais e de serviços. Estamos avançando na atração de investimentos, na geração de empregos e no aporte do setor público para infraestrutura. Isso fará com que o Paraná cresça cada vez mais”.

A taxa de crescimento do PIB estadual nos primeiros seis meses de 2023 refletiu principalmente a ampliação do setor primário (agricultura), impulsionado pela safra recorde de verão, em especial de soja. Segundo o Ipardes, a agropecuária registrou elevação real de 37,28% entre janeiro a junho deste ano, levando a um acumulado de 28,44% nos últimos 12 meses.

- **Klabin inaugura o projeto Puma II, maior investimento privado do Paraná**

O Estado também tem batido recordes na produção de proteína animal, se consolidando como o maior produtor nacional de frango, peixe e mel, além de ocupar o segundo lugar na suinocultura e na cadeia leiteira. De acordo com os dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), foram abatidas 1,07 bilhão de unidades de frango no primeiro semestre no Paraná, o maior registro da história em volume. O levantamento também apontou 5,9 milhões de unidades de suínos abatidas ao longo dos seis primeiros meses do ano, maior volume da série.

Os setores da indústria e de serviços também avançaram de forma expressiva, com variações de 4,82% e 5,65% na primeira metade de 2023, respectivamente. Os resultados observados em todas as grandes atividades econômicas indicam um movimento abrangente de crescimento da economia paranaense, que deve resultar em uma expansão relevante do PIB no ano. No acumulado de um ano a evolução da indústria chega a 3,37% e do setor de serviços, 3,90%.

“O notável desempenho da economia paranaense no primeiro semestre deste ano é reflexo da safra agrícola. Mas temos também importantes contribuições de outras áreas, como indústria e serviços, o que comprova que a performance econômica do Paraná é abrangente, contemplando todas as atividades produtivas”, destacou o diretor-presidente do Ipardes, Jorge Callado.

- **Paraná tem nove cidades na liderança da produção agropecuária nacional**

VALORES – Em valores monetários, o PIB paranaense somou R\$ 176,4 bilhões no segundo trimestre e R\$ 372 bilhões no acumulado de seis meses. Este valor faz com que a participação do Paraná represente 6,65% do PIB nacional, que atingiu R\$ 5,2 trilhões no período. No acumulado dos últimos quatro trimestres, a economia do Estado avançou 5,74% em relação aos quatro trimestres anteriores, somando R\$ 680,6 bilhões no período.”

Fonte: <https://www.aen.pr.gov.br/Noticia/PIB-do-Parana-cresce-86-no-primeiro-semestre-mais-que-o-dobro-da-media-nacional>

São José dos Pinhais

Localizada estrategicamente, São José dos Pinhais é cortada por três rodovias, que ligam o Sul a todo o País. No município, estão instaladas as principais fabricantes de carros, o que o torna um dos principais polos automotivos da América do Sul, inclusive, exportando carros. Um dos maiores produtores de hortifrutigranjeiros do Paraná, a cidade está em constante desenvolvimento. Em seus mais de 300 anos de história, o município é um dos mais importantes para a economia da região de Curitiba e do Paraná, na preservação cultural da história de colonização do Estado e ambiental, com mais de 80% de sua área rural e de mata atlântica.

Fonte: <https://www.viageparana.com/Sao-Jose-dos-Pinhais>

A cidade, a quinta maior na RMC, se destaca na área automotiva. É o terceiro polo do ramo no país, onde estão instaladas montadoras como Volkswagen, Audi, Nissan e Renault. São José dos Pinhais também abriga o Aeroporto Internacional Afonso Pena, principal terminal aéreo do Paraná. Entre outras empresas, o município é sede

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO

da rede de perfumes e cosméticos O Boticário e da empresa de alimentos Nutrimental.

Fonte:<https://www.fiepr.org.br/nossosistema/conheca-sao-jose-dos-pinhais-da-regiaometropolitana-de-curitiba-2-12480-159680.shtml>

Mercado Imobiliário

Em meio à explosão do e-commerce e à mudança do modelo de consumo, o setor de locação de galpões registrou um crescimento expressivo em 2021. Os condomínios logísticos, que já vinham de uma tendência de alta, bateram recordes no cenário nacional puxados pelo avanço do comércio eletrônico. No Paraná, Campina Grande do Sul, que abriga um dos principais condomínios logísticos do estado, tem um dos maiores estoques, atrás apenas de Curitiba e São José dos Pinhais. Outras cidades em destaque são Pinhais, Araucária e Quatro Barras.

De acordo com a pesquisa de mercado feita pela Top Soluções Imobiliárias, quando analisadas as seis cidades, a taxa de vacância, que indica o percentual de metros quadrados disponíveis para locação, sofreu um acréscimo no quarto trimestre 2021, com 11,6%. Mesmo com a alta, o percentual não significa que há espaços ociosos. Na verdade, o número reflete aumento de oferta: o Mega Centro Logístico, administrado pela Capital Realty, empresa líder no Sul, aumentou sua área para receber novos clientes em 2022, por causa da intensa demanda. O condomínio deve receber novas obras de expansão no futuro. Ainda segundo o relatório, a absorção líquida do período das seis cidades - saldo entre novas locações e devoluções - fechou o ano com 26.369 metros quadrados.

"A pandemia acelerou uma mudança nos hábitos de consumo da população, impulsionando significativamente as compras via internet. Itens que eram comprados nas lojas físicas passaram a ser feitos nos sites. Hoje, as famílias compram itens online para consumo diário, inclusive em supermercados. A agilidade na entrega tornou-se um fator preponderante neste novo mercado, fazendo com que estas empresas invistam em novos centros de distribuição, descentralizados e próximo ao seu cliente. Esta tendência continuará aquecida, garantindo um crescimento dos condomínios logísticos nos próximos anos", analisa Jaime Galperin, diretor da Top Soluções Imobiliárias.

A pesquisa apontou um valor médio de R\$ 19,24 por metro quadrado, com um significativo aumento em relação ao período anterior, 8,7%. Em São José dos Pinhais, o valor de locação no quarto trimestre de 2021 foi de R\$ 20,04 por metro quadrado. Em Pinhais, este valor foi de R\$ 18 e na capital paranaense, a média pedida por metro quadrado foi de R\$ 19,67.

A Capital Realty entregou em janeiro a ampliação de seu principal condomínio logístico, o Mega Curitiba. O empreendimento fica em Campina Grande do Sul, na Região Metropolitana da capital, e passou a oferecer em 2022 mais de 27 mil metros quadrados de áreas de armazéns, permitindo que novas empresas usem o espaço para montar seus centros de distribuição. Com a ampliação, o condomínio passou de 70 mil para aproximadamente 100 mil metros quadrados de área construída.

A Capital Realty é uma das principais empresas no Paraná e o complexo recebeu investimento de R\$ 50 milhões. A empresa conta com um portfólio de mais de 500 mil metros quadrados de área construída. Na avaliação do CEO, Rodrigo Demeterco, a entrega é estratégia para atrair novas empresas para o estado. "A transformação do varejo e a adesão dos consumidores brasileiros ao e-commerce têm impulsionado as locações de galpões logísticos no estado do Paraná e no Sul como um todo. Houve um crescimento expressivo com a entrada de grandes companhias na região e essas empresas são atualmente os maiores demandadores de espaço", analisa.

Campina Grande do Sul é uma cidade que está às margens da BR-116, principal ligação do Sul com São Paulo. Destacam-se também as rodovias que dão acesso à BR-376 (ligação do norte com o litoral de Santa Catarina via BR-101) e BR-476 (ligação com sul do estado). A cidade tem um parque industrial concentrado no segmento alimentício, metalmechanico, plástico, tintas e móveis. Já Curitiba concentra grandes e pequenos galpões na região sul da cidade, onde fica a maior parte de suas indústrias. A proximidade com a região central favorece o *fast mile* logístico e a estrutura viária é de alto tráfego, já que o traçado do contorno rodoviário oferece fácil acesso às principais rodovias.

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO



Com o crescimento dos galpões, a economia local nas cidades que abrigam esses grandes empreendimentos também é fortalecida. No Mega Curitiba, apenas a operação de uma grande empresa de social e-commerce, que opera no local, emprega mais de 300 pessoas atualmente. Somando todas as operações atuais, o Mega tem capacidade de gerar de 800 a 1000 empregos para atender a demanda logística.

<https://amanha.com.br/categoria/negocios-do-sul/1/galpoes-logisticos-em-curitiba-estao-aquecidos-puxados-pelo-aumento-do-e-commerce>

Imóvel em Estudo

O imóvel está localizado em uma região próximo ao rio Itaqui, zoneamento regulado por meio de Decreto Estadual o que por sua vez restringe a ocupação da área. Conforme exposto neste trabalho a ocupação padrão para a região é de 50% com lotes mínimos de 600 m². Devido às essas condicionantes a vocação para imóveis populares, situação do entorno imediato, fica um tanto prejudicada visto que são áreas elevadas para o público alvo.

Observa-se alguma vocação mais latente para condomínio fechado residencial com a possibilidade de mudança de zoneamento via CONCIDEDE, fato já ocorrido em lote próximo no ano de 2022. Uma possível conversão para ZR3 garantiria uma ocupação mais residencial e em face da proximidade da rodovia BR277 e Avenida Rui Barbosa tornaria uma interessante área para condomínio fechado residencial.

Os usos também são restritivos, sendo possível algumas atividades industriais embora a região possua, em parte, características industriais.

A Avenida Rui Barbosa já foi duplicada e trouxe valorização aos terrenos da região sobretudo em função da facilidade de acesso por ser importante via de ligação entre o bairro e o centro da cidade. No que se refere à logística é possível afirmar que a localização das áreas é favorável sendo distante aproximadamente 3,2 km da Rodovia BR277.

As edificações concebidas para a prática esportiva necessitam de adaptações para o uso industrial.

-Liquidez: BAIXA

A área possui dimensão intermediária e valor para essa grandeza. A restrição de alguns usos pode inibir o investimento no local levando eventuais interessados para outras regiões da cidade com vocação industrial e logística mais atraente e facilitada.

-Desempenho de mercado: MODERADO

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO



Apesar do mercado imobiliário de loteamentos está apresentando certo retorno, o imóvel em si está associado à investimentos elevados o que apresenta menor dinâmica no mercado e retorno a longo prazo.

-Quantidade de ofertas de bens similares: BAIXA

Foram identificadas poucas ofertas similares de imóveis no entorno imediato, entende-se que esse imóvel possui vocação dupla tanto industrial quanto residencial a médio prazo. Vale lembrar que a cidade de São José dos Pinhais se destaca na região pela presença de edificações industriais e portanto possui um mercado robusto para tipologia de terrenos exclusivamente de vocação industrial.

-Absorção do bem pelo mercado: BAIXA

Algumas restrições ambientais para a ocupação e necessidade de mudança de zoneamento para atividade residencial podem reduzir o número de interessados. O valor final do imóvel em função da dimensão também é relevante e reduz o número de interessados. A opção de permuta para o lançamento de condomínio industrial em um primeiro momento aparentemente é a mais viável para a comercialização.

-Público alvo: empresas do ramo matelmecânico, transportadoras, loteadores focadas em industrial, loteadoras residenciais para médio/longo prazo.

8. REFERÊNCIAS NORMATIVAS:

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Foram observados os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”) e nas normas do International Valuation Standards Council (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – Scope of Work, 102 – Implementation e 103 – Reporting.

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO



9. ABORDAGEM DE VALOR:

Conforme a NBR 14653 existem diferentes abordagens de valor a depender da finalidade: “As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas.

As abordagens de valor podem ser:

a) abordagem pelo valor de mercado:

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;
- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

b) abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial;
- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;
- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem em prazo inferior ao usual;
- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado;
- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

Nas práticas contábeis, é usualmente empregado o conceito “valor justo”, que diz respeito ao preço de um bem, quando este atende aos interesses recíprocos de partes conhecedoras do mercado, independentes entre si, dispostas, mas não compelidas a negociar.”

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO



10. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:

MCDDM

O método adotado na avaliação do imóvel é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, balizado pela norma NBR 14653:2011 que regula os procedimentos avaliatórios, considerando as partes 1 (procedimentos gerais) e 2 (imóveis urbanos) dessa norma.

O método contempla o tratamento dos dados obtidos no mercado, utilizando a Inferência Estatística para equalizar as diferenças nos elementos da amostra. A pesquisa de dados de mercado se encontra explicitada no Anexo 2.1. Os resultados matemáticos estatísticos se encontram explicitados no Anexo 2.4.

11. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DADOS:

Data da pesquisa: Abril de 2024 e datas anteriores.

As variáveis pesquisadas e efetivamente utilizadas no modelo foram as seguintes:

A) ÁREA DO LOTE: variável independente, quantitativa, de crescimento negativo, indica a área do terreno, expressa em metros quadrados:

O domínio encontrado na amostra foi entre 2.100,00 m² a 273.000,00 m².

O imóvel avaliado possui área de: 3.026,08 m²

B) DATA: variável independente, quantitativa, de crescimento positivo, indica a data em que o imóvel estava ou está em oferta/comercializado, expressa em numero absoluto:

A data 289 se refere ao mês de Abril de 2024

O imóvel possui data 289

C) RESTRIÇÃO AO USO: variável independente, dicotômica isolada, de crescimento negativo, indica se o imóvel possui restrições de topografia/ambiental para a sua ocupação, sendo assim determinados:

Índice 0: não possui

Índice 1: possui

O imóvel avaliado possui índice 0

D) DISTÂNCIA A RODOVIA: variável independente, quantitativa, de crescimento negativo, indica a distância do área em relação as principais rodovias da região, sendo elas BR277, BR116 e

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO

BR376, expressa em km:

O domínio encontrado na amostra foi entre 0,01 m a 5,30 m.

A área possui 2,2 km

E) TAXA DE OCUPAÇÃO: variável independente, proxy, de crescimento positivo, indica a área da projeção máxima possível de ocupação. O valor foi extraído da Lei de Zoneamento Vigente da Cidade, expresso em percentual:

O domínio encontrado na amostra foi entre 20% a 60%

O imóvel possui índice é de 50%

F) A variável FRENTE, VIA PRINCIPAL, VIA PAVIMENTADA, VOCAÇÃO, LOCALIZAÇÃO e INFRAESTRUTURA foram estudadas para a avaliação, no entanto não apresentaram resultado satisfatório tanto com significância, acima dos 30%, micronumerosidade ou crescimento inverso do desejado.

G) VALOR UNITÁRIO: variável dependente determina o valor do metro quadrado do imóvel para o presente mês. Os valores da pesquisa refletem as ofertas da cidade, **assim foi aplicado um desconto único médio de 5% sobre cada oferta**. O domínio encontrado no universo pesquisado é entre R\$ 72,89/m² a R\$ 542,86/m².

valor unitário = -86,156528 +361039,65 * 1/área dolote +0,003432244 * data² +-57,177211 * restrição uso+2,0188633 * 1/distânciarodovia +0,035377858 * taxa deocupação²

A equação escolhida foi a que apresentou melhor desempenho, observado através da normalidade dos resíduos distribuídos de forma dispersa dentro da curva de Gauss. Também não registrou a presença de auto-regressão para a variável dependente.

O modelo atingiu coeficiente de determinação ajustado de R² = 0,627175 significando este parâmetro que o modelo apresentado permite explicar 62 % das variações da variável dependente (Valor unitário). O teste do modelo, através da estatística F, de Fischer-Snedecor, foi de F= 14,79, o teste demonstra a rejeição nula do modelo de regressão, com índice de significância de 0,01%, muito inferior ao nível recomendado pela Norma (1%), e também indica a ótima qualidade do modelo. As variáveis independentes incluídas no modelo apresentaram bom desempenho. A Norma exige que o nível de significância das variáveis independentes, medido através do teste t, seja de no máximo 30%, para Grau de Fundamentação III, parâmetro atingido. Em seguida, foram realizados testes verificadores dos erros (resíduos) do modelo, que são mais qualitativos. Verificou-se que os resíduos têm distribuição aleatória, seguem aproximadamente a distribuição Normal, e está na faixa de [-2, +2] desvios-padrão. O modelo apresentou 1 outlier, no entanto sem prejuízo do mesmo. Não

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO



apresenta outras rupturas aos pressupostos da regressão. Estes elementos confirmam os resultados numéricos dos testes t e F e do coeficiente de determinação. Conclui -se que o modelo apresentado pode ser utilizado na estimação do valor do imóvel em questão.

O gráfico de valores calculados x valores observados apresenta a reta definida em relação aos resíduos com os valores relativamente espalhados, indicando que os resíduos não apresentam tendenciosidades ao modelo. Esta análise indica forte probabilidade da inexistência de multicolinearidade. A distribuição dos pontos no gráfico de resíduos apresentou uma boa dispersão, indicando a homocedasticidade do modelo, ou seja, a inexistência de tendência e distorção da equação do modelo. O pressuposto básico da micronumerosidade, perfeitamente atendido pelo fato de cada variável possuir no mínimo três dados de cada característica estudada.

11.1.1. Cálculo do Valor do Imóvel:

Utilizando o modelo determinado acima e as características dos imóveis-objetos, determina-se o valor dos imóveis com a mesma fórmula apontada, com os seguintes valores para os atributos do imóvel:

Dados do imóvel avaliado:

área do lote	122.327,74
data	289
restrição uso	0
distância rodovia	2,20
taxa de ocupação	50,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

valor unitário Médio: 292,82

valor unitário Mínimo: 251,16

valor unitário Máximo: 334,48

11.1.2. Intervalo de Confiança e Campo de Arbítrio:

Valor com referência para o presente mês.

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO



área total do imóvel: **122327,74** m²

valor médio calculado do **intervalo de confiança**:

R\$	292,82	duzentos e noventa e dois reais e oitenta e dois centavos
-----	--------	---

Determina para o terreno o valor de:

R\$	35.820.008,83	trinta e cinco milhões, oitocentos e vinte mil e oito reais e oitenta e três centavos
-----	---------------	---

valor mínimo calculado para o **campo de arbítrio**:

R\$	248,90	duzentos e quarenta e oito reais e noventa centavos
-----	--------	---

Atingindo o valor mínimo de:

R\$	30.447.007,50	trinta milhões, quatrocentos e quarenta e sete mil e sete reais e cinquenta centavos
-----	---------------	--

valor máximo calculado para o **campo de arbítrio**:

R\$	336,74	trezentos e trinta e seis reais e setenta e quatro centavos
-----	--------	---

Atingindo o valor máximo de:

R\$	41.193.010,15	quarenta e um milhões, cento e noventa e três mil e dez reais e quinze centavos
-----	---------------	---

12. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO TERRENO:

Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão III, veja detalhes no Anexo 2.5.

13. AVALIAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Foi adotado menos 5% do valor médio obtido, dentro do intervalo de confiança, em função da área possuir a algumas faixas não edificáveis ligadas à diretriz de prolongamento de via, embora exista a possibilidade de reversão o que também demanda negociação junto ao município e assim algum nível de incerteza.

Valor de Mercado:

R\$	34.000.000,00	trinta e quatro milhões de reais
-----	---------------	----------------------------------

14. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

- Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização;

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO



- Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medições, as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.
- O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, resultado de observações visuais, fotografadas in loco, os quais podem ser posteriormente averiguados. Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel, estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo por profissional habilitado;
- A avaliação é meramente imobiliária não levando em conta a avaliação econômica da atividade desenvolvida no imóvel;

15. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

ENDI
GUIZZO:81534167072

Digitally signed by ENDI GUIZZO:81534167072
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=AC SOLUTI Multipla
v5, ou=28250000000169,
ou=Videoconferencia, ou=Certificado PF A3,
cn=ENDI GUIZZO:81534167072
Date: 2024.04.27 16:23:18 -03'00'

Arquiteto Endi Guizzo – CAU A39944-2

CPF: 815.341.670-72

IBAPE PR 1042

Ratifica Avaliação de Bens e Consultoria Ltda

CNPJ 17819139/0001-64

16. LOCAL E DATA DO LAUDO:

Curitiba, 27 de Abril de 2024

17. ANEXOS:

Anexo 1: Fotos complementares do imóvel avaliado.

Anexo 2: Resultados Matemáticos Estatísticos.

Anexo 2.1: Pesquisa de Dados de Mercado;

Anexo 2.2: Fotos da pesquisa de dados de mercado;

Anexo 2.3: Mapa com a localização dos dados pesquisados;

Anexo 2.4: Tratamento dos dados;

Anexo 2.5: Especificação da Avaliação;

Anexo 2.6: Gráfico de Aderência e de Resíduos.

Anexo 3: Títulos Públicos

Anexo 4: Guia Amarela

ANEXO 1 | FOTOS COMPLEMENTARES DO AVALIANDO



des co	DADO	LATITUDE			LONGITUDE			ENDERECO	OBSERVAÇÕES	ÁREA DO LOTE	FRENTE	DATA	Restriç ão Uso	Via princip al	Via pavime ntada	UFSEN taria Rodovi ária	Localiz ação	requer infraestrutura	Ind	Taxa de ocupa ção	valor unitári o	
X	1	25	28	10,27	49	9	42,79	Avenida -Guatupé----loteE807---Guatupé-São José Dos Pinhais	MCE Investimentos-41 3274 2801	29661,53	28,57	289	1	1	0	4	0	0	1	0,758	20	61,08
	2	25	33	49,11	49	9	22,87	Rodovia-BR116 - Contorno Leste-----Km 99---Planta Quississana-São José Dos Pinhais	Imobiliária Ferreira-41 3282 2010	14396	55	264	0	1	1	0,01	1	1	0	0,758	50	461,93
	3	25	29	2,2	49	9	34,38	Rua-Joroslau Sochaki ----prx. Nº 1539---São José Dos Pinhais	Terrazzo Imóveis 41 3081 3150-	74000	106,18	289	1	0	1	1,4	0	1	0	0,758	20	282,43
	4	25	30	4,44	49	8	21,83	Rua-Sebastiana Santana Fraga ----esq. João Fraga Neto ---Guatupé-São José Dos Pinhais	Terrazzo Imóveis 41 3081 3150-	33333	275	289	0	0	1	0,85	0	1	0	0,758	20	197,60
X	5	25	31	9,37	49	7	56,44	Rodovia-BR116 - Contorno Leste-----Km 93---Roseira-São José Dos Pinhais	CR9 Assessoria-41 3527 8778	85023	115	254	1	1	1	0,01	1	1	0	0,758	40	175,42
X	6	25	29	12,42	49	9	19,23	Avenida -Rui Barbosa ----esq. Laerte Fenelon ---Guatupé-São José Dos Pinhais	Favreto Imóveis 41 3346 5599-	92687,33	345	289	0	0	1	1,1	0	1	0	0,758	20	666,22
	7	25	32	31,9	49	3	45,07	Rodovia-BR277----km 63---São Sebastião-São José Dos Pinhais	EMG&F-41 33331001	22050	105	212	0	1	1	0,01	1	0	0	0,758	20	258,50
	8	25	37	7,92	49	10	12,06	Rua -Antônio Singer-----nº13---Miringuava-São José Dos Pinhais	Venturi Imóveis-41 33827000	49307	97	198	0	0	1	0,24	0	0	0	0,758	50	152,00
	9	25	30	9,33	49	8	13,29	Rua-Ilo Antoninho Mozer----frente nº162---Guatupé-São José Dos Pinhais	MCE Investimentos-41 32742801	19180,85	67	266	0	0	1	0,67	0	1	0	0,758	20	225,35
	10	25	34	31,13	49	10	28,64	Rua-Manoel Martins-----s.n.---Costeira-São José Dos Pinhais	Washington Ortega-41 3035 7770	32583,29	110,8	198	1	0	0	1,2	0	0	1	0,758	50	72,89
X	11	25	34	18,18	49	10	32,58	Rua-Elvira Moro Costa-----lado nº 369---Costeira-São José Dos Pinhais	Washington Ortega-41 3035 7770	19129	121,7	248	1	0	0	0,78	0	1	1	0,758	50	84,43
	12	25	32	0,52	49	8	50,59	Rua-Das Bracatingas----esq. Contorno Leste BR116---Rio Pequeno-São José Dos Pinhais	Estilar-41 3035 1515	7390	72	212	1	1	0	0,01	1	1	1	0,758	50	332,95
	13	25	32	33,28	49	8	46,02	Rua-Pedro Alves de Bastos-----lado nº 851---Rio Pequeno-São José Dos Pinhais	Partner Imoveis-41 3010 0202	29000	118	243	0	0	1	0,84	0	1	0	0,758	50	190,00
	14	25	31	32,67	49	9	20,76	Rua-Tavares de Lyra----esq. Valdemiro Valaski---Rio Pequeno-São José Dos Pinhais	Corteze-41 3344 4040	31915	227	212	0	0	1	1,9	0	1	0	0,758	60	282,78
	15	25	34	5,52	49	9	36,64	Rua-Francisco Alves de Lima-----lado nº 54---Costeira-São José Dos Pinhais	Val Magualhães Imob.-41 3035 7386	27000	163	212	0	0	0	0,4	0	1	1	0,758	50	237,50
	16	25	40	15,64	49	10	4,43	Rua -Antônio Singer-----frente acesso Volkswagen---Campo Largo da Roseira-São José Dos Pinhais	Mtissi Imóveis-41 33284088	43950	200	243	0	0	1	1,7	0	0	0	0,758	50	161,49
	17	25	39	20,4	49	11	12,59	Rua -Antônio Singer-----proxima estrada Gere---Campo Largo da Roseira-São José Dos Pinhais	AB Imoveis-41 32831692	5900	63,55	212	0	1	1	5,3	1	0	0	0,758	50	193,22
	18	25	38	25,89	49	11	4,3	Rua -Antônio Singer-----lado nº3170---Campo Largo da Roseira-São José Dos Pinhais	Gisiele Alves -41 992597352	40363,45	69,62	270	1	1	1	3,1	0	0	0	0,758	40	150,10
	19	25	37	49	49	10	39,83	Rua -Antônio Singer-----prx.1500---Campo Largo da Roseira-São José Dos Pinhais	Sempre Imóveis-41 3034 2111	273000	185	254	1	1	1	1,9	0	0	0	0,758	50	125,27
	20	25	37	23,34	49	10	17,35	Rua -Antônio Singer-----frente nº251---Campo Largo da Roseira-São José Dos Pinhais	Washington Ortega-41 3035 7770	21000	150	212	1	1	1	0,8	0	0	0	0,758	50	152,00
	21	25	29	6,22	49	6	50,91	Rua-Goiás----frente n~430---Jd do Estados 2-Piraquara	Flex Imóveis Piraquara-41 36732838	15000	52	228	0	0	0	1,5	0	0	1	0,700	20	114,00
X	22	25	28	33,03	49	5	50,32	Rodovia-BR116 - Contorno Leste-----km88---Laranjeiras-Piraquara	Uniko Imóveis-41 30295511	23840,21	543	243	1	1	1	1,8	0	0	1	0,700	20	51,80
X	23	25	24	45,07	49	3	38,14	Rua-José Fernandes Ribeiro----esq. Francisca Leal de Oliveira---Borda do Campo-Piraquara	Prime Soho imóveis -41 995712420	3750	72	228	0	0	0	4,4	0	0	1	0,700	40	97,53

desco	DADO	LATITUDE			LONGITUDE			ENDERECO	OBSERVAÇÕES	ÁREA DO LOTE	FRENTE	DATA	Restrição Uso	Via principal	Via pavimentada	Distância Rodoviária	Linhavocação	Localização	Requer Infraestrutura	Ind.	Taxa de ocupação	Valor unitário
X	24	25	29	45,81	49	7	43,77	Rua-Atílio Pedão-----nº146---Jd do Estados 2-Piraquara	Roberto-41 984342796	5000	30	228	1	0	0	2,075	0	0	1	0,700	20	57,00
	25	25	40	8,76	49	9	25,59	Avenida-Sul----lado da Brose---Campo Largo da Roseira-São José Dos Pinhais	MCE Investimentos-41 32742801	80666,67	275	234	0	0	1	0,2	0	0	0	0,758	40	171,00
	26	25	28	54,99	49	9	57,67	Rua-Laerte Fenelon-----nº1327---Guatupé-São José Dos Pinhais	Stroparo-41 992073007	16265	80	248	0	1	1	2,2	0	1	0	0,758	20	195,67
	27	25	28	33,25	49	9	52,41	Rua-Joroslaw Sochaki----frente nº2001---Guatupé-São José Dos Pinhais	Edson-41 98888869	3000	30	248	0	0	1	3,4	0	1	0	0,758	50	395,83
	28	25	28	44,87	49	8	45,58	Avenida-Guatupê-----nº1650---Guatupé-São José Dos Pinhais	Magi Assessoria Imobiliária-41 999465892	254000	230	264	1	1	1	2,7	0	1	0	0,758	50	112,20
								Rua-Joroslaw Sochaki----lado nº1327---Guatupé-São José Dos Pinhais	Apolar Imóveis-(041) 98414-7384	20000	69,08	254	0	1	1	2,8	0	1	0	0,758	20	192,85
	30	25	28	53,89	49	8	37,22	Avenida-Guatupê-----nº2271---Guatupé-São José Dos Pinhais	Imóveis Elcio-41 999748649	89057,69	185	289	1	1	1	2,8	0	1	0	0,758	20	138,67
	31	25	28	16,28	49	9	28,78	Avenida -Guatupé----loteE807---Guatupé-São José Dos Pinhais	MCE Investimentos-41 3274 2801	14022,16	40	289	1	1	0	3,7	0	0	1	0,758	20	172,90
	32	25	30	9,33	49	8	13,29	Rua-Ilo Antoninho Mozer----frente nº162---Guatupé-São José Dos Pinhais	Gisiele Alves -41 992597352	20263	112	270	0	0	1	0,67	0	1	0	0,758	20	166,25
	33	25	33	22,34	49	12	49,76	Rua-Antônio Zaramela-----nº1178---Colônia Rio Grande-São José Dos Pinhais	Paradiso Imóveis-41 988284838	2100	70	264	0	0	1	1,8	0	0	0	0,758	60	542,86
	34	25	34	3,14	49	12	57,03	Travessa-Leone Décimo Dall negro -----s/n---Colônia Rio Grande-São José Dos Pinhais	Construa Assessoria Imobiliária-41 3243 34	12100	130	264	1	0	1	0,6	0	0	1	0,758	60	172,73
	35	25	33	56,81	49	13	18,28	Alameda-Butantá-----n 300---Colônia Rio Grande-São José Dos Pinhais	Corteze Imóveis-41 3383 1111	2664,8	12	264	1	0	1	0,6	0	0	0	0,758	50	278,07
X	36	25	34	14,46	49	13	13,4	Rodovia-BR116 - Contorno Leste----esq. Rui Barbosa---Colônia Rio Grande-São José Dos Pinhais	Terrazzo Imóveis 41 3081 3150-	73418	150	289	1	1	1	0,6	0	0	0	0,758	50	365,75
	37	25	28	16,28	49	9	28,78	Avenida -Guatupé----loteE805---Guatupé-São José Dos Pinhais	MCE Investimentos-41 3274 2801	12905,88	40	289	1	1	0	3,7	0	0	1	0,758	20	142,51
	38	25	33	30,26	49	13	14,5	Rua-José Gomes de Almeida -----n 805---Zaniolo-São José Dos Pinhais	Caixa Econômica-gihabct15@caixa.gov.br	20830,12	230	244	1	0	1	1,58	0	0	1	0,758	60	168,75
	39	25	28	44,09	49	9	28,64	Rua-Joroslaw Sochaki----frente nº1462---Ipê-São José Dos Pinhais	Sempre Imóveis-41 3034 2111	21182,4	92	254	0	0	1	3,4	0	0	0	0,758	20	188,36
	40	25	33	49,11	49	9	22,87	Rodovia-BR116 - Contorno Leste (Rua Silvio Pinto Ribeiro 1076)----Km 99---Planta Quississana-São José Dos Pinhais	Mohr Sense Imóveis -41 995991674	36453,05	55	264	0	1	1	0,01	1	1	0	0,758	50	521,22
	41	25	32	50,11	49	9	45,83	Rua-José João Bowoniuk-----s/n---Planta Quississana-São José Dos Pinhais	Revelação Imóveis -41 3383 5050	51316	277,83	264	1	0	0	2	0	1	1	0,758	40	175,78
	42	25	34	27,32	49	11	45,55	Rua-Humberto Moro Nogarotto-----s/n---Aruja-São José Dos Pinhais	Ferreira Imóveis -41 32822010	7400	25	289	1	0	1	0,3	0	1	1	0,758	50	173,31
X	43	25	29	10,86	49	9	34,58	Rua-Laerte Fenelon-----nº1996---Guatupé-São José Dos Pinhais	Venturi Imóveis-41 33827000	9469	39	289	1	1	1	1,4	0	1	0	0,758	40	682,23
	44	25	29	10,5	49	9	31,8	Rua-Laerte Fenelon-----n 1900---Ipê-São José Dos Pinhais	Ribeiro Imóveis -41 3035 0404	20732	50	270	0	1	1	1,4	0	1	0	0,758	20	157,04
	45	25	31	38,85	49	9	14,88	Rua-Valdemiro Valaski----n 2551---Guatupé-São José Dos Pinhais	Onimax Imóveis -41 3093 7888	57464	173	289	0	0	1	1,8	0	1	0	0,758	40	165,32
	46	25	28	44,69	49	9	34,08	Rua-Joroslaw Sochaki----n 1410---Ipê-São José Dos Pinhais	Lorens Consultoria Imobiliária-41 9999110	49800	105	268	1	0	1	2,6	0	1	0	0,758	20	232,73
	47	25	31	24,34	49	9	22,59	Travessa-de Lyra----esq. Georges Abou Assaly Macarios---Iná-São José Dos Pinhais	Gisiele Alves -41 992597352	19091	52	289	1	0	1	1,9	0	1	0	0,758	50	422,48
	48	25	29	9,32	49	9	38,23	Rua-Laerte Fenelon-----lado nº1996---Guatupé-São José Dos Pinhais	Gisiele Alves -41 992597352	76940	114	289	1	1	1	1,4	1	1	0	0,758	40	191,38
	49	25	29	7,13	49	8	43,34	Rua-Johann Gross-----frente nº322---Guatupé-São José Dos Pinhais	Trade Center Imóveis -41 996367606	3481	31,13	270	0	0	1	2,4	0	1	0	0,758	50	267,45
	50	25	30	18,4	49	9	32,14	Rua-Vicente Tozo-----frente nº188---Iná-São José Dos Pinhais	Ribeiro Imóveis -41 3035 0404	66875	130	270	1	0	1	1,8	0	1	0	0,758	10	97,66





Google Earth

Image © 2024 Airbus

ANEXO 2.2 | FOTOS DOS IMÓVEIS DA PESQUISA DE DADOS



dado 1



dado 2



dado 3



dado 4



dado 5



dado 6



dado 7



dado 8

ANEXO 2.2 | FOTOS DOS IMÓVEIS DA PESQUISA DE DADOS



	
dado 9	dado 10
	
dado 11	dado 12
	
dado 13	dado 14
	
dado 15	dado 16

ANEXO 2.2 | FOTOS DOS IMÓVEIS DA PESQUISA DE DADOS



dado 17



dado 18



dado 19



dado 20



dado 21



dado 22



dado 23



dado 24

ANEXO 2.2 | FOTOS DOS IMÓVEIS DA PESQUISA DE DADOS



dado 25



dado 26



dado 27



dado 28



dado 29



dado 30

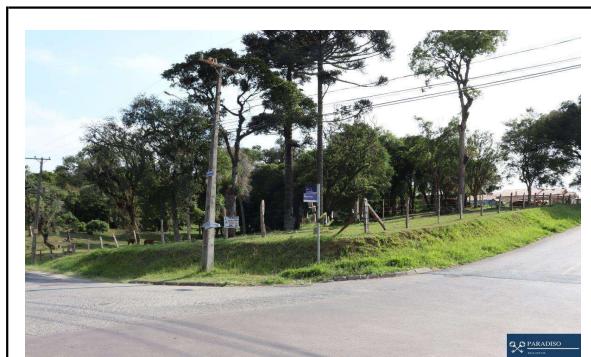


dado 31



dado 32

ANEXO 2.2 | FOTOS DOS IMÓVEIS DA PESQUISA DE DADOS



dado 33



dado 34



dado 35



dado 36



dado 37



dado 38



dado 39

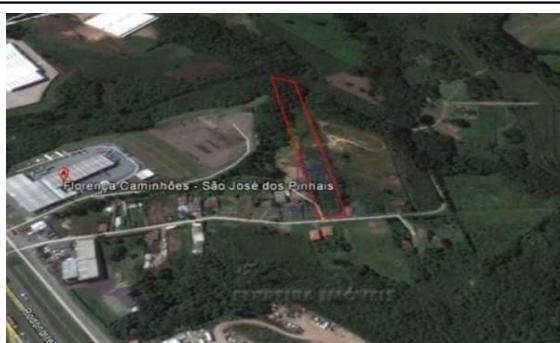


dado 40

ANEXO 2.2 | FOTOS DOS IMÓVEIS DA PESQUISA DE DADOS



dado 41



dado 42



dado 43



dado 44



dado 45

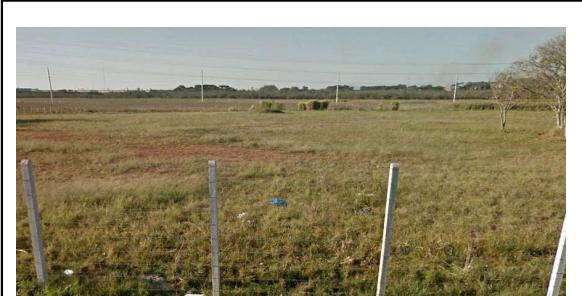


dado 46



dado 48

ANEXO 2.2 | FOTOS DOS IMÓVEIS DA PESQUISA DE DADOS



MODELO: MODELO0**Data: 17/04/2024****CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA****DADOS**

Total da Amostra	:	50
Utilizados	:	42
Outlier	:	1

VARIÁVEIS

Total	:	13
Utilizadas	:	6
Grau Liberdade	:	36

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y**COEFICIENTES**

Correlação	:	0,82015
Determinação	:	0,67264
Ajustado	:	0,62717

VARIAÇÃO

Total	:	501601,31919
Residual	:	2440571,56896
Desvio Padrão	:	67,53672

F-SNEDECOR

F-Calculado	:	14,79423
Significância	:	< 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	:	1,71118
Resultado Teste	:	Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	71
-1,64 a +1,64		90	90
-1,96 a +1,96		95	97

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = -86,156528 + 361039,651939 * 1/X_1 + 0,003432 * X_2^2 + -57,177211 * X_3 + 2,018863 * 1/X_4 + 0,035378 * X_5^2$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**AMOSTRA**

Média	:	223,78
Variação Total	:	501601,32
Variância	:	11942,89
Desvio Padrão	:	109,28

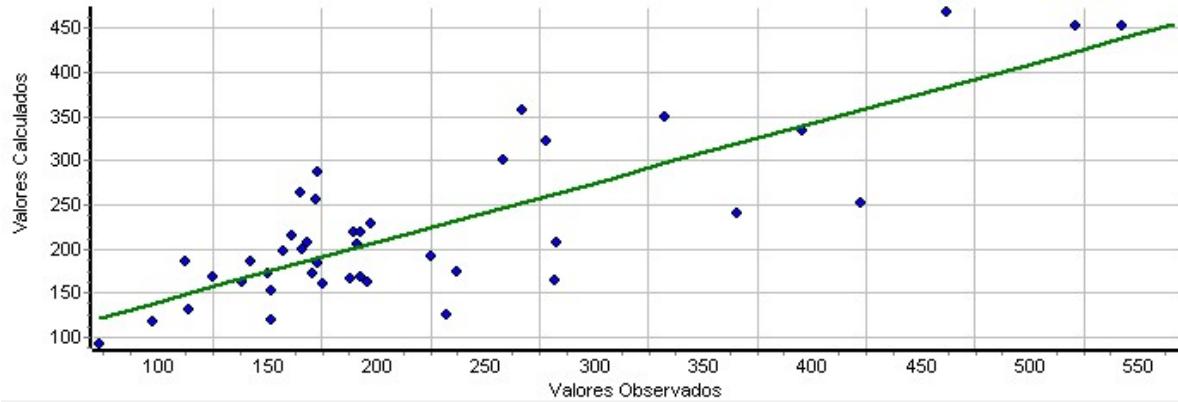
MODELO

Coefic. Aderência	:	0,67264
Variação Residual	:	164203,49
Variância	:	4561,21
Desvio Padrão	:	67,54

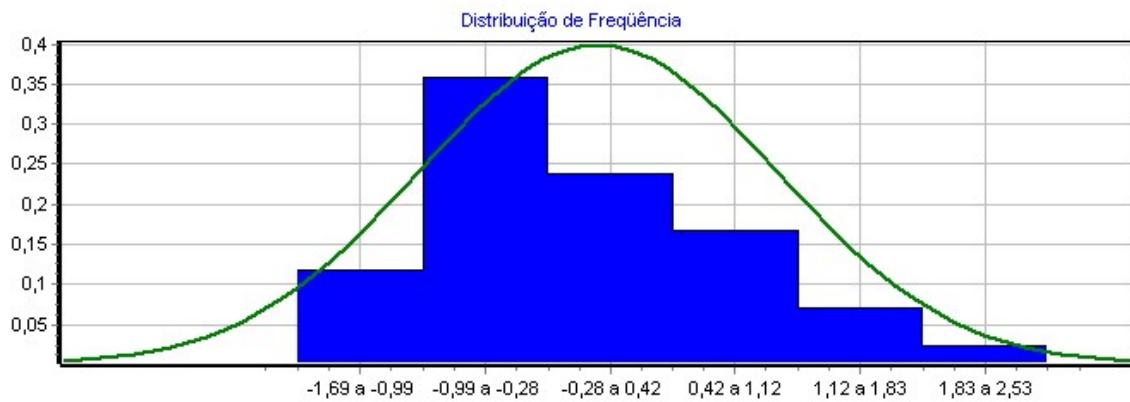
Relatório Completo



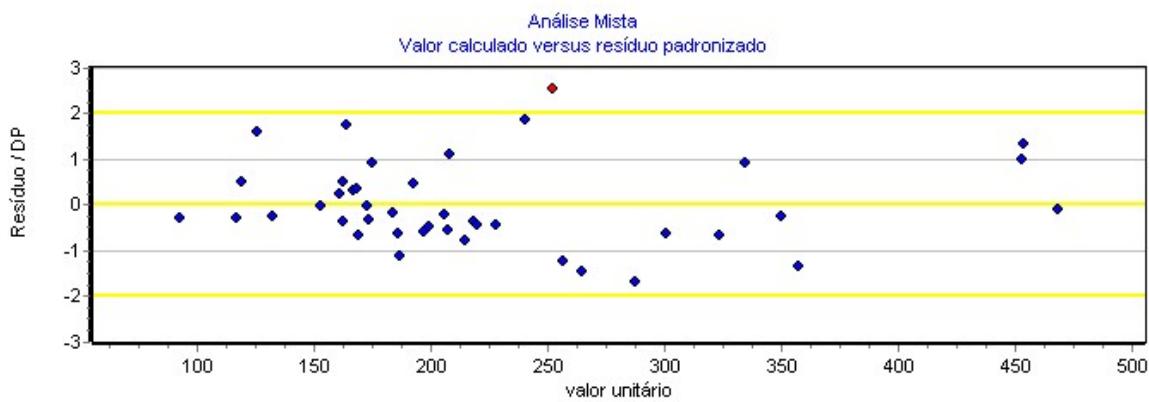
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



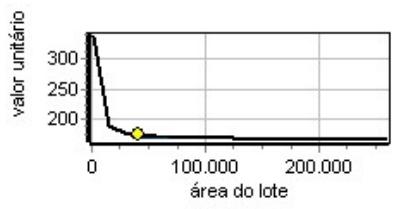
Relatório Completo



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ área do lote

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 2100,00 a 273000,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -1,92 % na estimativa

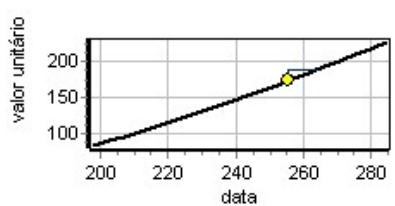


* frente

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 12,00 a 277,83
Impacto esperado na dependente: Positivo

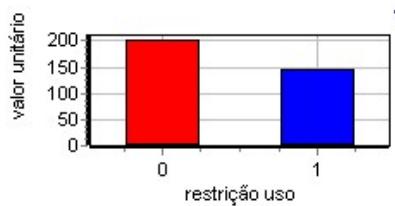
X₂ data

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 198,00 a 289,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 9,34 % na estimativa



X₃ restrição uso

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
Diferença entre extremos: -28,40 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



* via principal

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

* via pavimentada

Relatório Completo

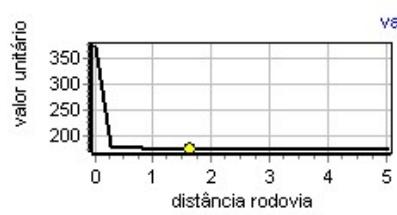


Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

X₄ distância rodovia

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,01 a 5,30
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -0,18 % na estimativa



* vocação

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

* localização

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

* requer infraestrutura

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Negativo

Micronumerosidade: atendida.

* idh

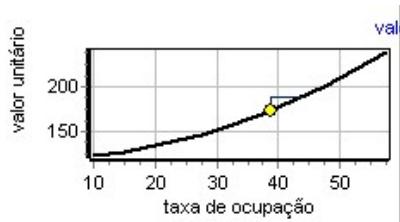
Tipo: Proxy
Amplitude: 0,70 a 0,76
Impacto esperado na dependente: Positivo

Relatório Completo



X₅ taxa de ocupação

Tipo: Proxy
Amplitude: 10,00 a 60,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 8,39 % na estimativa



Y valor unitário

Tipo: Dependente
Amplitude: 72,89 a 542,86

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,62717)
X ₁ área do lote	1/x	3,23	0,26	0,53209
X ₂ data	x ²	3,89	0,04	0,48485
X ₃ restrição uso	x	-2,45	1,95	0,57696
X ₄ distância rodovia	1/x	5,47	0,01	0,33597
X ₅ taxa de ocupação	x ²	3,21	0,28	0,53372

Relatório Completo



MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	área do lote	data	restrição uso	distância rodovia	taxa de ocupação	valor unitário
X ₁	1/x		12	3	35	9	47
X ₂	x ²	-1		50	46	55	54
X ₃	x	-15	32		18	41	38
X ₄	1/x	-2	-22	-15		29	67
X ₅	x ²	34	-32	8	7		47
Y	y	49	11	-22	50	36	

ANEXO 2.5 | ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	X	Adoção de situação paradigmática	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	X	4 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes		3 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo		Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	X	Amitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável		Amitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente	
5	Nível de significância máximo para a rejeição da hipótese nula de	10%	X	20%		30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	X	2%		5%	

PONTUAÇÃO

17 Pontos

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

GRAU III

PRECISÃO

(para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa)

Valor central estimado no modelo de regressão	292,82
Valores do intervalo de confiança	
MAX	334,48
MÍN	251,16
Desvios relativos do Intervalo de confiança	
MAX	14,23%
MÍN	14,23%
Amplitude do intervalo de confiança	28,46%

GRAU DE PRECISÃO

GRAU III

REGISTRO DE IMÓVEIS1ª CIRCUNSCRIÇÃO - S.J. DOS PINHAIS - PR
R. Visconde do Rio Branco, 1681 - Fone: (041)3382-1266**OFICIAL: MARISE P. VOSGERAU**

CPF: 041 963 409-62

REGISTRO GERAL

PÁGINA

01

MATRÍCULA N.º 85.339

REGISTRO

IMÓVEL: O terreno designado **LOTE E-087**, com a área total de 122.327,74 m², perímetro de 2.135,87 metros, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente para a Rua Laerte Fenelon, onde mede 20,00 metros; por 07 (sete) linhas segmentadas do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno, sendo a primeira linha com 110,00 metros, confrontando com o lote D-031; a segunda linha deflete à esquerda com 85,48 metros onde confronta com os lotes D-031, E-093 e E-092; a terceira linha deflete à direita com 39,69 metros, confrontando com a área do Município de São José dos Pinhais (matrícula 65.162 desta Serventia); a quarta linha deflete à esquerda com 25,00 metros, confrontando com área do Município de São José dos Pinhais (matrícula 65.162 desta Serventia); a quinta linha deflete à direita com 92,00 metros, onde confronta com o lote D-492; a sexta linha deflete à esquerda com 80,00 metros, onde confronta com os lotes D-492, D-491, D-490, D-489 e D-488; a sétima deflete à direita com 369,70 metros, onde confronta com os lotes 123 e 128 da quadra 08 da planta Jardim Araguari, com a rua Nicanor Dias, com os lotes 155 e 160 da quadra 10 da planta Jardim Araguari, com a rua João Antonio da Silva, com os lotes 187 e 192 da quadra 12 da planta Jardim Araguari, com a rua Ortilio Guilhermino Primo, com os lotes 219 e 224 da quadra 14, com a Rua Antonio Soares Sobrinho e com os lotes 251 e 256 da quadra 16 da planta Jardim Araguari; por 05 (cinco) linhas segmentadas do lado direito, medindo a primeira linha 210,00 metros, a segunda deflete à direita com 107,00 metros, onde confrontam com o lote D-032, a terceira linha deflete à esquerda com 289,67 metros, onde confronta com o remanescente do lote 97, a quarta linha deflete à esquerda com 108,61 metros; e a quinta linha deflete à direita com 210,33 metros, ambas confrontando com o lote D-246; tendo na linha de fundos por 05 (cinco) linhas segmentadas, sendo a primeira linha com 20,00 metros, onde faz frente para a rua Joroslau Sochaki, a segunda com 135,95 metros, onde confronta com o lote E-090, a terceira com 95,10 metros, onde confronta com os lotes E-090 e E-089, a quarta com 41,70 metros, onde confronta com o lote E-089, a última linha com 95,64 metros, onde confronta com os lotes D-034 e E-088. O referido imóvel é atingido por faixa não edificável de 12,00 metros relativa à Diretriz de Prolongamento da Rua Antonio Soares Sobrinho, por faixa não edificável de 12,00 metros relativa à Diretriz de Prolongamento da Rua João Antonio da Silva, por faixa de 12,00 metros relativa à Diretriz de Prolongamento da Rua Antonio Lara, por faixa de 12,00 metros relativa à Diretriz de Prolongamento da Rua Itônio Leandro de Souza e por faixa não edificável de 20,00 metros relativa à Diretriz de Ligação Viária das Ruas Joroslau Sochaki e Laerte Fenelon. O lote encontra-se do lado ímpar da rua para a qual faz frente, a 287,94 metros da esquina com a rua José Zen Neto. Obs.: Lote esse oriundo da Subdivisão do Remanescente do Lote D-245, com 146.555,24 m², situado no lugar denominado GLEBA DO NÚCLEO DA COLÔNIA GUATUPÉ, quadro urbano desta Cidade, com Indicação Fiscal sob nº 03.130.0013.000. **PROPRIETÁRIA:** PLANO VERDE EMPREENDIMENTOS & PARTICIPAÇÕES S/A, Sociedade Anônima de Capital Fechado, com sede à rua Marechal Deodoro nº 298, em Curitiba-Pr., inscrita no CNPJ/MF 03.582.935/0001-11. **TÍTULO AQUISITIVO:** Registrado neste Cartório sob nº 4 da Matrícula 27.597 do livro 2; Registro nº 2 da Matrícula 52.549 do livro 2, em 18/01/2001; Matrícula 55.166 do livro 2, em 21/09/2001; Matrícula 55.528 do livro 2, em 04/01/2002, matrícula nº 60.486 do livro 2, em 15/03/2005, matriculado sob nº 63.740, do livro 2, em 21/06/2007 e matriculado sob nº 65.163 do livro 2 em data de 19/09/2008. São José dos Pinhais, 29 de dezembro de 2.014.
Oficial Designada.

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº:NamHO . D4mb5 . pljjh - rw9QS . zDK1
Consulte este selo em: <http://funarpen.com.br>

AV.1-85.339: Protocolo nº 163.800 de 20/03/2015. Conforme requerimento datado de 13/03/2015 e Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Transformação do Tipo Jurídico de Sociedade Por Ações em Sociedade Empresária Limitada, datada de 13/10/2014 registrada na Junta

SIGUE NO VERSO

Nº
005336

CONTINUAÇÃO

Comercial do Paraná sob nº 41208004541 em 06/01/2015, cujos documentos ficam arquivados em Cartório (arquivo de requerimentos), **AVERBA-SE** a alteração da denominação social da empresa Plano Verde Empreendimentos e Participações S/A, que passa a ser **PLANO VERDE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** Custas-VRC 630 = R\$105,21. São José dos Pinhais, 17 de abril de 2.015. *[Assinatura]* Oficial Designada.-.-'

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº: IxGmq . 8T8N2 . suOFN - EXTmq . WAO
Consulte este selo em: <http://funarpen.com.br>

SEQUE



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

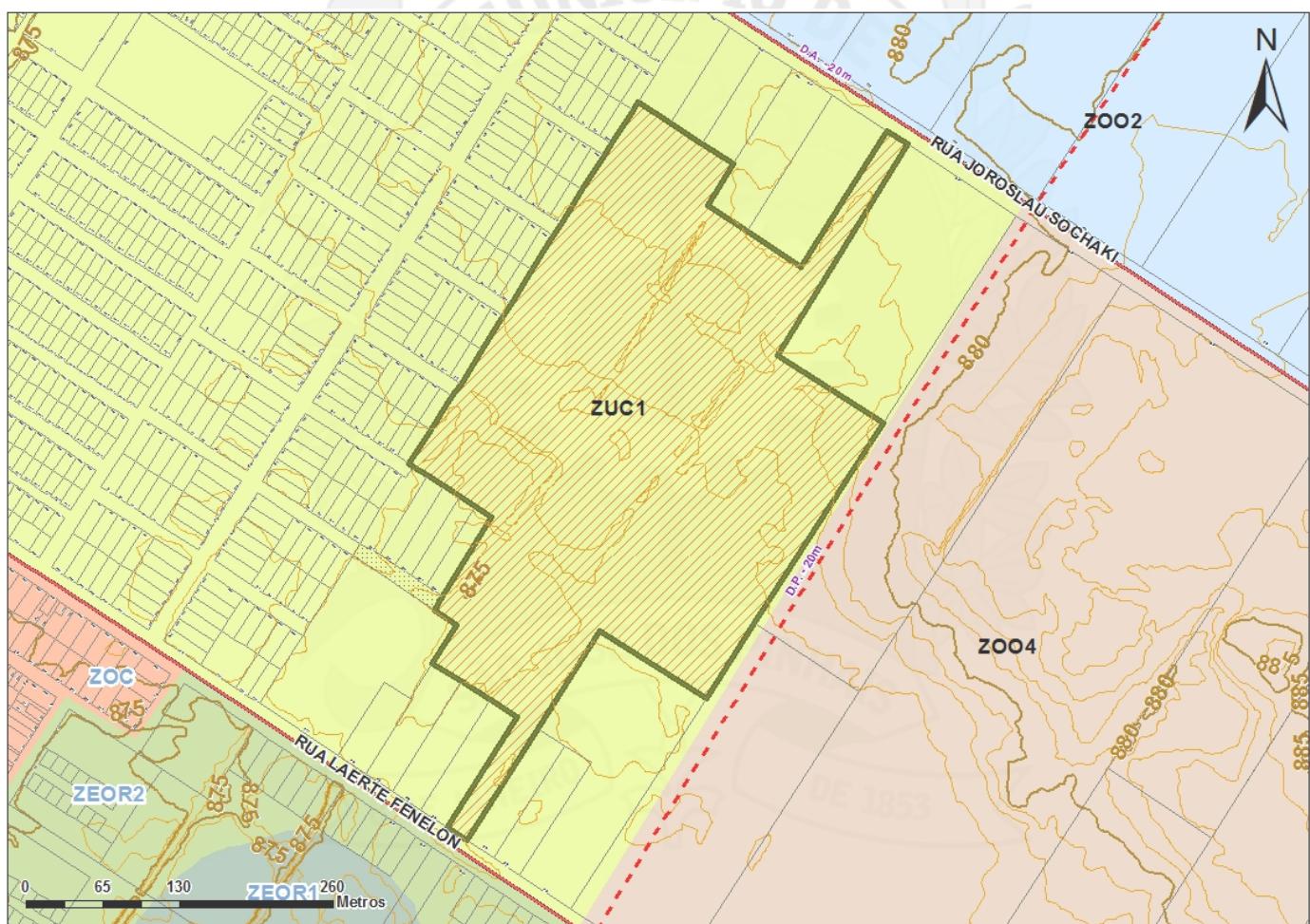
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.130.0030.0000

Data: 02/12/2020

CONSULTA AMARELA

Consulta informativa que relaciona os parâmetros urbanísticos e outras informações com o fim de subsidiar a construção/regularização/reforma de edificações bem como a subdivisão/unificação e loteamento de imóveis. Esta consulta **NÃO DÁ DIREITO À CONSTRUÇÃO**. Qualquer obra só poderá ser iniciada após licenciamento junto à Secretaria de Urbanismo, ou seja, **APÓS A EMISSÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**.

As informações contidas na consulta não substituem a legislação vigente e não se encerram em si mesmas, sendo obrigatório o cumprimento de toda a legislação pertinente, mencionada ou não.



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

LOGRADOURO: RUA LAERTE FENELON
NÚMERO PREDIAL OFICIAL: Sem informação
BAIRRO: IPÊ
LOTE: E087
MATRÍCULA: 85339

LOTEAMENTO: SUBDIVISAO
QUADRA: Sem informação
OFICIO: 1



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.130.0030.0000

Data: 02/12/2020

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

DECRETO ESTADUAL Nº745/2015

Este imóvel deve atender os parâmetros do Decreto Estadual nº745/2015, que regulamenta o ordenamento territorial em áreas de mananciais de abastecimento público da Região Metropolitana de Curitiba. Empreendimentos na forma de loteamentos e condomínios estarão sujeitos a licenciamento ambiental junto ao órgão responsável.

ZUC1 - Zona Urbanização Consolidada I

Fração Ideal Média (m²) - 1.000 (2)

Lote Mínimo ou Unidade de Uso Exclusivo (m²) - 600 (2)

Testada Mínima (m) - 12 (2)

Coeficiente de Aproveitamento

Permitido - 1 (2)

Taxa de Ocupação

Básica - 50 (2)

Taxa de Permeabilidade % - 30

Nº de Pavimentos - 2

Recuo Frontal (m) - 5 (5)

Recuos Laterais e Fundos (m) - - (7)

USOS PERMITIDOS

Habitação unifamiliar, atividades terciárias com área construída de até 500 m², atividades secundárias não poluidoras com área construída de até 200 m²; empreendimentos públicos.

USOS PERMISSÍVEIS

Atividades secundárias e terciárias não poluidoras com área construída de até 1.000 m². (3) (4)

USOS PROIBIDOS

Proibido todos os usos não listados nesta tabela, proibidas indústrias de alto potencial poluidor, e aqueles usos que, mesmo permitidos ou permissíveis, possam por suas características, comprometer a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente.

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- Observações sobre parcelamento e ocupação do solo:

(1). Valor máximo permissível que o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação poderão atingir com a aquisição de potencial construtivo, para atividades secundárias e terciárias não poluidoras, vinculadas a área do terreno, conforme Capítulo VIII desta Lei.

(2). Os parâmetros de parcelamento e ocupação do solo previstos nesta zona poderão ser alterados mediante criação, através de decreto municipal, de Áreas de Interesse Social de Ocupação - AISO, desde que aprovados pelo Conselho



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.130.0030.0000

Data: 02/12/2020

Gestor dos Mananciais da RMC.

(3). Conforme legislação municipal específica – Distrito Industrial de São José dos Pinhais.

(4). Nos terrenos maiores que 5.000,00 m², poderá ser incluído no cálculo da taxa de permeabilidade, as áreas verdes a serem averbadas conforme o disposto no art. 17 desta Lei.

(5). Ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

(6). Liberado parcelamento somente nos casos de doação de área para compra de potencial construtivo.

(7). Para usos industriais e/ou atividades potencialmente geradoras de ruídos e vibrações, afastamento de 2,00 m (dois metros).

(8). Nos casos de testadas iguais ou inferiores a 15 m (quinze metros), anteriores a Lei nº 29/2000, permitido construções nas divisas laterais e fundos, desde que não se enquadrem nas atividades do item (7) anterior.

(9). Fração ou parcela pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de lotes - no caso de loteamento ou desmembramento- ou unidades de uso exclusivo - no caso de empreendimentos na forma de condomínios horizontais - aplicáveis para a gleba, em conformidade com a definição do art. 6º desta Lei.

(10). A área do lote mínimo ou a área da unidade de uso exclusivo para cada zona prevista nesta tabela, bem como no art. 11 desta Lei, deverá ser obedecida tanto para o lote resultante de loteamento ou desmembramento, como para a unidade de uso exclusivo ou sublote resultante de condomínio horizontal nas zonas em que o uso for permitido.

(11). Para condomínio residencial horizontal a fração ideal média será de 2.000,00 m² e a unidade de uso exclusivo será de 1.000,00 m², sendo permitida uma residência por unidade, conforme art. 11 desta Lei, e uma taxa de ocupação de 30%.

(12). Valor máximo permitível que o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação poderão atingir para a utilização (recepção) do crédito de potencial construtivo oriundo da transferência do direito de construir, para todos os usos previstos para estas zonas na tabela I, conforme o Capítulo VIII-A desta Lei.

(13). À critério do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU e garantidas as contrapartidas necessárias prioritariamente ao que se refere à drenagem superficial, poderá ser utilizada, para uso de serviços logísticos, taxa de permeabilidade de até 25%.

- Observações sobre uso do solo:

(1). Permitido uma moradia por lote em loteamento já aprovado.

(2). Permitido acréscimo de potencial construtivo.

(3). Os usos permissíveis constantes nesta tabela dependerão da análise e anuência específicas para cada caso, em função de seus impactos ambientais e urbanísticos; e serão apreciados pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU que, quando necessário, poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta Lei, além de solicitar as anuências cabíveis de outros órgãos.

(4). Licenciamento a critério do Instituto Ambiental do Paraná.

ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

Este imóvel está contido na Área de Segurança Aeroportuária do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT) conforme raio estabelecido pela Lei Federal nº 12.725/2012. Nesta região a construção e funcionamento de atividades de natureza perigosa para a aviação e/ou atrativa ou potencialmente atrativa de fauna são sujeitas à aplicação de restrições especiais, que podem compreender desde a sua adequação até a cessação das operações. Tais casos devem receber parecer técnico do Centro de Investigação e Prevenção de Acidentes Aeronáuticos do Comando da Aeronáutica (Cenipa/Comaer) por ocasião da obtenção ou da renovação de suas licenças, conforme estabelece o Plano Básico de Gerenciamento de Risco de Fauna (Tabela A, PCA 3-3/2018, disponível em <http://www2.fab.mil.br/cenipa/index.php/legislacao/pca-plano-do-comando-da-aeronautica>).

DIRETRIZES VIÁRIAS

- As diretrizes viárias do Município, definidas pela Lei Complementar nº 104/2015 e alterações - Lei do Sistema Viário do Município - são consideradas faixas não edificáveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.130.0030.0000

Data: 02/12/2020

2. Para a verificação da incidência de diretrizes viárias no imóvel deve-se observar o croqui no início desta consulta. O código "D.A." refere-se a alargamento viário e o código "D.P." diretriz de prolongamento viário, a medida que segue o código refere-se à largura total da caixa da via projetada, em metros.
3. Se houver incidência de alargamento viário no imóvel (código "D.A." no croqui), o atingimento efetivo deverá ser confirmado através de medição in loco da largura da via existente pelo responsável técnico, considerando metade da medida indicada para cada lado do eixo atual da via.
 - a. Conforme o artigo 12 da Lei do Sistema Viário do Município, se a via pública oficial em área urbana possuir largura inferior a 12,00 m, deverá sofrer alargamento progressivo até atingir tal medida (sendo 6,00 m para cada lado do eixo existente).
 - b. Conforme o artigo 16 da Lei do Sistema Viário do Município, se a via pública oficial em área rural possuir largura inferior a 30,00 m, deverá sofrer alargamento progressivo até atingir tal medida (sendo 15,00 m para cada lado do eixo existente).
 - c. Os imóveis lindeiros às rodovias federais deverão consultar o órgão competente (CONCESSIONÁRIA/DNIT/DER etc.) quanto aos respectivos alargamentos viários, atingimento por faixa de domínio e faixa não-edificável, conforme previsto na Lei Federal nº 6766/1979 (Lei do Parcelamento do Solo).
4. Se houver incidência de prolongamento viário no imóvel (código "D.P." no croqui), para a definição da posição da diretriz o proprietário deverá apresentar levantamento planimétrico durante o processo de licenciamento de obra e/ou de parcelamento do solo. Nesta ocasião poderá o responsável técnico sugerir traçado interno ao lote levando em consideração a viabilidade ambiental, fundiária, fluxo viário etc., e desde que se inicie e termine nos mesmos pontos de entrada e saída no imóvel indicados pela lei vigente. a. Os imóveis com diretrizes viárias paralelas e tangentes às linhas de transmissão de energia elétrica (LT) devem reservar faixa não edificável considerando metade da medida indicada em lei para cada lado do limite da faixa de segurança da LT. Para a definição da posição da diretriz o proprietário deverá consultar a concessionária competente (COPEL) quanto à faixa de segurança e então apresentar o parecer durante o processo de licenciamento de obra e/ou de parcelamento do solo.
5. Todos os atingimentos viários deverão ser representados nos processos de licenciamentos de obra e/ou parcelamento do solo, devidamente cotados (larguras, raios, distâncias a vértices/perpendiculares) e demarcados em prancha como "projeção de futuro alinhamento predial" nos casos de alargamento e "faixa não edificável – diretriz viária" nos casos de prolongamento viário.
6. Ainda poderão ser indicadas outras diretrizes viárias no imóvel pelo órgão responsável pelo planejamento territorial e urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo (DPTU/SEMU) de modo a atender o artigo 6º §7º da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município - e os artigos 13 e 14 da Lei Complementar nº 104/2015 e alterações - Lei do Sistema Viário do Município -, quando aplicáveis, durante o processo de licenciamento de obra e/ou de parcelamento do solo.
7. A largura da diretriz de Via Marginal municipal foi definida em 16,00m a partir da faixa de domínio da rodovia, conforme a dimensão mínima prevista no artigo 12 para novas vias (Lei Complementar nº 104/2015 e alterações). No entanto, visto que as Vias Regionais e Marginais seguem os parâmetros definidos pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT, este deve ser consultado quando da aprovação de projetos viários ou de edificações.
8. Em caso de dúvidas, consultar o DPTU/SEMU através de protocolo geral ou plantão técnico (dias úteis, das 9h às 11h).

AERÓDROMOS

Este imóvel está contido na área de proteção do Ultraleve Clube de Curitiba (SSUL), devendo respeitar e aprovar as alturas máximas das edificações, objetos e quaisquer instalações - fixas ou móveis, temporárias ou permanentes - junto aos órgãos federais responsáveis pela segurança da navegação aérea (conforme Portaria nº 957/GC3, de 09/07/2015 do Ministério da Aeronáutica - artigo 110) sendo, no caso, junto ao DECEA - CINDACTA II - Aeroporto do Bacacheri - Curitiba/PR (disponível em www.decea.gov.br/agr).



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.130.0030.0000

Data: 02/12/2020

OBSERVAÇÕES SECRETARIAS

Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas

Esta Secretaria não tem observações para o imóvel

Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Esta Secretaria não tem observações para o imóvel

Secretaria Municipal de Urbanismo

Esta Secretaria não tem observações para o imóvel

Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Esta Secretaria não tem observações para o imóvel

