

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 19ª E 20ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA**

**LOGOS**  
SECURITIZADORA



**LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**  
*Companhia Aberta*  
CNPJ/MF nº 19.851.496/0001-35

25 de julho de 2017.

---

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("Termo de Securitização"):

### I – PARTES

**LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Professor Macedo Filho, nº 341, Bom Retiro, CEP 80520-340, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.851.496/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como "Emissora"; e

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Agente Fiduciário";

(adiante designados em conjunto a Emissora e o Agente Fiduciário como "Partes" e, isoladamente, como "Parte");

As Partes firmam o presente Termo de Securitização, para vincular os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, bem como as Garantias, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da 19ª e 20ª séries da 1ª emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, a Instrução CVM nº 414, a Instrução CVM nº 476 e as cláusulas abaixo redigidas.

### II – CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

<u>"Agente Fiduciário"</u> :	A <b>PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b> , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>"Alienação Fiduciária"</u> :	A alienação fiduciária dos Imóveis outorgada pela Cedente e pela MPI à Emissora, sob condição suspensiva, por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, em garantia ao adimplemento integral tanto dos Créditos Imobiliários, bem como ao adimplemento de todas as obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão;
<u>"ANBIMA"</u> :	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
<u>"Área do Empreendimento"</u> :	Área de aproximadamente 84.600m <sup>2</sup> (oitenta e quatro mil e seiscentos metros quadrados), delimitada por subdivisão do Imóvel 1, devidamente descrita no croqui constante do Contrato de Locação;

<u>"Assembleia Geral"</u> :	Tem o significado atribuído na Cláusula Treze deste Termo de Securitização;
<u>"BACEN"</u> :	Banco Central do Brasil;
<u>"Banco Liquidante"</u> :	<b>BANCO BRADESCO S.A.</b> , instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio do sistema da CETIP, conforme o caso, nos termos aqui previstos;
<u>"CCI"</u> :	Cédula de Crédito Imobiliário Integral, emitida nos termos da Escritura de Emissão, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, com Condição Suspensiva;
<u>"Cedente"</u> :	A <b>PREMOAÇO CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI</b> , empresa individual de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.460.195/0001-79, com sede na Rodovia João Leopoldo Jacomel, nº 7054, Bairro Jardim Veneza, Cidade de Piraquara, Estado do Paraná, CEP 83310-170;
<u>"CETIP"</u> :	<b>CETIP S.A. – MERCADOS ORGANIZADOS</b> , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170;
<u>"CETIP 21"</u> :	Módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela CETIP;
<u>"Código ANBIMA"</u> :	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários;
<u>"Condição Suspensiva"</u>	Em 30 de setembro de 2016, a Cedente cedeu os Créditos Imobiliários para a Emissora, a qual vinculou à uma operação de securitização correspondente à 9ª e 10ª Séries da 1ª Emissão da Emissora. Com parte dos recursos que serão pagos pela Emissora à Cedente, a título de Valor da Cessão, a Emissora realizará a recompra dos Créditos Imobiliários, e, por consequência, a Emissora realizará o resgate integral dos CRI 9ª e 10ª Séries ("Condição Suspensiva"), permanecendo os referidos Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão;
<u>"Condições Precedentes"</u> :	As condições previstas no item 2.3 do Contrato de Cessão, que devem ser

	previamente atendidas, para que a Cedente faça jus ao pagamento do Valor da Cessão pela Emissora;
<u>"Conta Centralizadora":</u>	A conta corrente de nº 2165-2, agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, na qual serão recebidos os Créditos Imobiliários, compartilhada com a 9ª e 10ª séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel":</u>	O <i>"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças"</i> , firmado nesta data, entre a Cedente, a MPI e a Emissora com o objetivo de constituir a Alienação Fiduciária, sob condição suspensiva;
<u>"Contrato de Cessão":</u>	O <i>"Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"</i> , firmado nesta data, entre a Emissora, a Cedente, o Fiador, a MPI e a Devedora, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram cedidos pela Cedente à Emissora, com Condição Suspensiva;
<u>"Contrato de Distribuição":</u>	O <i>"Contrato de Distribuição Pública, sob a Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão da Logos Companhia Securitizadora S.A."</i> , firmado em 25 de julho de 2017 entre a Emissora e o Coordenador Líder, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a oferta pública dos CRI, nos termos da Instrução CVM nº 414 e da Instrução CVM nº 476;
<u>"Contrato de Locação":</u>	<i>"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel na Modalidade de Built-ta-Suit "Novo Centro de Distribuição da Balaroti"</i> , firmado entre a Cedente, a Devedora, os Fiadores do Contrato de Locação e o Fiador, em 1º de julho de 2016, e aditado em 23 de setembro de 2016 e 16 de maio de 2017, por meio do qual (i) a Cedente se obrigou a construir o Empreendimento; e (ii) foi pactuada a subsequente locação do Empreendimento à Devedora, em caráter personalíssimo, pelo prazo mínimo de 180 (cento e oitenta) meses, contados a partir da assinatura do Contrato de Locação, nos termos da Cláusula 6 do Contrato de Locação, renováveis nos termos previstos no Contrato de Locação;
<u>"Coordenador Líder":</u>	<b>A CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, sala 2B, Ed. Madison, Vila Olímpia, CEP 04547-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente autorizada pela CVM à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 13.690, expedido em 4 de junho de 2014;
<u>"Créditos Imobiliários":</u>	100% (cem por cento) dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de

	<p>Locação devidos pela Devedora, correspondente (i) ao total de 165 (cento e sessenta e cinco) aluguéis, cujo primeiro pagamento é devido em 10 de novembro de 2017 e o último pagamento é devido em 10 de julho de 2031; ou (ii) na hipótese de antecipação da assinatura do Termo de Entrega de Chaves e Aceitação, conforme previsto na Cláusula 7.2 do Contrato de Locação, o total de aluguéis devidos a partir da data de assinatura do referido termo até o fim do prazo locatício previsto no Contrato de Locação, os quais abrangem todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, reajuste monetário e ações inerentes ao Contrato de Locação, tais como a indenização a ser paga pela Devedora à Cedente nas hipóteses de rescisão antecipada do Contrato de Locação, juros, penalidades, e demais acessórios eventualmente devidos durante o referido período;</p>
"CRI":	<p>Os certificados de recebíveis imobiliários da 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;</p>
"CRI Seniores":	<p>São os CRI da 19ª Série da 1ª Emissão da Emissora. Os CRI Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRI Subordinados, sendo que as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, previstas na Cláusula Catorze deste Termo de Securitização, são pagas antes que os CRI Seniores, de acordo com a Ordem de Pagamentos, definida na Cláusula Nona deste Termo de Securitização;</p>
"CRI Subordinados":	<p>São os CRI da 20ª Série da 1ª Emissão da Emissora. Os CRI Subordinados recebem juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, somente após o pagamento dos CRI Seniores, de acordo com a Ordem de Pagamentos, definida na Cláusula Nona deste Termo de Securitização;</p>
"CRI":	<p>Os certificados de recebíveis imobiliários da 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97</p>
"CRI em Circulação", para fins de quórum:	<p>Todo(s) o(s) CRI em circulação no mercado, excluídos os CRI que por ventura estejam em posse da Cedente e/ou da Devedora, assim como os CRI que tenham como titular qualquer pessoa natural ou jurídica, bem como fundo de investimento que: (i) controle a Devedora e/ou a Cedente; (ii) seja controlada pela Devedora e/ou pela Cedente; (iii) esteja sob o mesmo controle que a Devedora e/ou a Cedente; (iv) seja coligada com a Devedora e/ou com a Cedente; (v) detenha os CRI por conta da Devedora, da Cedente ou de qualquer forma represente a Devedora ou a Cedente;</p>
"Cronograma Físico-Financeiro":	<p>Cronograma físico e financeiro para a construção do Empreendimento,</p>

	conforme o Anexo VII deste Termo de Securitização;
<u>“Custo de Administração”</u> :	A remuneração mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com <i>gross up</i> ), conforme detalhada no item 10.4.1 abaixo, a ser paga pelo Patrimônio Separado, nos mesmos dias dos eventos dos CRI, que a Emissora faz jus em razão da administração do Patrimônio Separado;
<u>“CVM”</u> :	Comissão de Valores Mobiliários – CVM;
<u>“Data de Emissão”</u> :	25 de julho de 2017;
<u>“Data de Integralização”</u> :	Conforme definido no item 4.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Despesas do Patrimônio Separado”</u> :	Conforme definido no item 14.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Devedora”</u> :	A <b>BALAROTI COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO S.A.</b> , sociedade por ações, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Waldemar Kost, nº 701, bairro Vila Hauer, CEP 81610-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 77.044.618/0001-88;
<u>“Dia(s) Útil(eis)”</u> :	Segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais, para os pagamentos que forem realizados através da CETIP, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na sede da Emissora e/ou da Cedente, sem prejuízo do conceito de “dia útil” utilizado pela CETIP;
<u>“Documentos da Operação”</u> :	Em conjunto (i) a Escritura de Emissão; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e o (v) Contrato de Distribuição, bem como todos os seus aditamentos e demais documentos relacionados à Emissão, quando mencionados em conjunto;
<u>“Emissão”</u> :	A presente 19ª e 20ª séries, da 1ª emissão de CRI da Emissora, emitidos por meio do presente Termo de Securitização;
<u>“Emissora”</u> :	A <b>LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.</b> , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>“Empreendimento”</u> :	O centro de distribuição sendo construído e instalado exclusivamente na Área do Empreendimento e sob medida para a Devedora e sob a sua orientação, para atender às suas necessidades operacionais e comerciais, na modalidade <i>built-to-suit</i> ;
<u>“Empresa Avaliadora de Imóveis”</u> :	A <b>SYDNEY MILLEN ZAPPA E CIA LTDA.</b> - ME, sociedade empresária

	limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.471.132/0001-27, com sede na Rua José Loureiro, nº 603, cj. 401, Centro, CEP 80010-916, na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná;
<u>“Engenheiro Responsável”:</u>	<b>CARLOS ALBERTO RUIZ PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÃO - ME</b> , com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Engenheiro Teodoro Sampaio, nº 111, CEP 81510-130, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.051.548/0001-59, ou outro engenheiro contratado pela Emissora para desempenhar funções semelhantes, e sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI, para acompanhar a evolução das obras do Empreendimento, observado o disposto no Contrato de Cessão;
<u>“Escriturador”:</u>	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, Sala 201, CEP 22640-102;
<u>“Escritura de Emissão”:</u>	O <i>“Instrumenta Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliária Integral, Sem Garantia Real Imobiliária sob a forma Escritural”</i> , firmado, nesta data, entre a Cedente e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida pela Cedente para representar o Crédito Imobiliário, estando o referido instrumento sob a custódia da Instituição Custodiante;
<u>“Eventos de Multa Indenizatória”:</u>	Tem o significado atribuído no item 6.2.3 deste Termo de Securitização;
<u>“Eventos de Recompra Compulsória Integral”:</u>	Tem o significado atribuído no item 6.2.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Fiadores do Contrato de Locação”:</u>	(i) <b>CASA FORTE ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 84.963.743/0001-57, com sede na Rua Waldemar Kost, nº 701, sala 02, bairro Vila Hauer, CEP 81610-100, na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná; (ii) <b>HELIO BALAROTTI JUNIOR</b> , brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.057.022-9 SSP/PR, inscrito sob o CPF/MF sob o nº 408.633.879-34 e <b>CELIA APARECIDA DE LARAS BALAROTTI</b> , brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3.234.416-0 SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob o nº 447.622.759-72, ambos domiciliados na Rua Professor Paulo de Assumpção, nº 903, casa 10, bairro Jardim Santa Barbara, CEP 81540-260, na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná;
<u>“Fiador”:</u>	<b>PAULO RICARDO DA SILVA</b> , brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.921.700-0 SESP-PR, inscrito no CPF/MF sob o nº 054.456.889-33, residente e domiciliado na Rodovia João Leopoldo Jacomel, nº 7054, Jardim Veneza, Cidade de Piraquara, Estado do Paraná;

"Fiança do Contrato de Locação":	Garantia fidejussória outorgada pelos Fiadores do Contrato de Locação em favor da Cedente, em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários, nos termos do quadro III do Contrato de Locação;
"Fiança da Operação":	Garantia fidejussória outorgada no Contrato de Cessão pelo Fiador em favor da Emissora, na condição de fiador e principal pagador de todas as Obrigações Afiançadas da Cedente;
"Fundo de Despesas":	O fundo de despesas mantido na Conta Centralizadora, constituído (a) até a data de pagamento do primeiro aluguel, com os recursos retidos do Valor da Cessão; e (b) após a data de pagamento do primeiro aluguel, com os recursos mantidos na Conta Centralizadora, para fazer frente aos pagamentos (i) das despesas relativas à administração do Patrimônio Separado, conforme definido abaixo; e (ii) para pagamento dos CRI. Na Data de Integralização o valor a ser transferido para o Fundo de Despesas, caso aplicável, será a diferença entre R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) e as Despesas de Estruturação e Liquidação (conforme definido na cláusula 2.2.3. do Contrato de Cessão). Até a data de pagamento do primeiro aluguel, o saldo do Fundo de Despesas será apurado mensalmente, até o dia 10 de cada mês, e recomposto, pela Cedente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Emissora, sempre que esta última verificar que o saldo do Fundo de Despesas é inferior ao montante mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Após a data de pagamento do primeiro aluguel, e até o pagamento integral do saldo devedor dos CRI, o saldo do Fundo de Despesas corresponderá a, no mínimo, o valor de 1 (um) aluguel devido no âmbito do Contrato de Locação, apurado mensalmente, até o dia 10 de cada mês, e recomposto conforme Ordem de Pagamento definida na Cláusula Nona deste Termo de Securitização. Para fins de manutenção do Fundo de Despesas após o Período de Carência, o saldo do Fundo de Despesas deverá ser corrigido anualmente pelo índice previsto no Contrato de Locação.
"Garantias":	As Garantias dos Créditos Imobiliários e o Fundo de Despesas, quando referidos em conjunto;
"Garantias dos Créditos Imobiliários":	A Alienação Fiduciária e a Fiança da Operação, quando definidas em conjunto;
"IGP-M/FGV":	Índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
"IGP-DI/FGV":	Índice Geral de Preços de Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
"Imóveis":	Em conjunto o Imóvel 1 e o Imóvel 2;



<u>"Imóvel 1":</u>	Terreno com área total de 198.446,95m <sup>2</sup> , objeto da matrícula nº 89.570 do 1º Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, localizado na Rua Henrique Gonzaga de Souza Neto, S/N, esquina com a Rua João Gomes Vieira e a Rua Ilo. Antoninho Mozer, bairro Jardim Cristal, CEP 83060-460, Cidade de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, compreendendo as acessões, construções (averbadas ou não na respectiva matrícula), benfeitorias, melhoramentos e instalações;
<u>"Imóvel 2":</u>	Lote de terreno colonial nº 27 com área total de 24.200m <sup>2</sup> , objeto da matrícula nº 27.682 do Registro Geral de Imóveis de Piraquara, localizado na cidade de Piraquara, Estado do Paraná, compreendendo as acessões, construções (averbadas ou não na respectiva matrícula), benfeitorias, melhoramentos e instalações;
<u>"Instituição Custodiante":</u>	A <b>PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b> , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>"Instrução CVM nº 583":</u>	A Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, que dispõe acerca do exercício da função de agente fiduciário;
<u>"Instrução CVM nº 414":</u>	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários;
<u>"Instrução CVM nº 476":</u>	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;
<u>"Instrução CVM nº 554":</u>	A Instrução da CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, que altera o conceito de investidor qualificado e cria a figura do investidor profissional;
<u>"IPCA/IBGE":</u>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>"Juros Remuneratórios CRI Seniores":</u>	Tem o significado atribuído no item 5.1 deste Termo de Securitização;
<u>"Juros Remuneratórios CRI Subordinados":</u>	Tem o significado atribuído no item 5.3 deste Termo de Securitização;
<u>"Juros Remuneratórios":</u>	Os Juros Remuneratórios CRI Seniores e os Juros Remuneratórios CRI Subordinados, quando mencionados em conjunto;
<u>"Laudos de Avaliação":</u>	Os laudos de avaliação dos Imóveis elaborados pela Empresa Avaliadora de Imóveis, nos termos do Anexo VIII do presente Termo de Securitização;

L

S

<u>"Lei das Sociedades por Ações"</u> :	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
<u>"Lei nº 9.514/97"</u> :	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
<u>"Lei nº 10.931/04"</u> :	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
<u>"MDA"</u> :	O Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela CETIP;
<u>"MPI"</u> :	A <b>MPI – ADMINISTRADORA E COMÉRCIO DE BENS E SERVIÇOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.720.806/0001-01, com sede na Rua Manoel Alves Cordeiro, nº 255, CEP 83304-080, Cidade de Piraquara, Estado do Paraná;
<u>"Multa Indenizatória"</u> :	A multa no valor necessário para liquidação do percentual correspondente do saldo devedor dos CRI, apurado na data do seu efetivo pagamento, na forma e nas condições estabelecidas neste Termo de Securitização, o que dará ensejo ao Resgate Antecipado Compulsório Integral dos CRI;
<u>"Oferta Restrita"</u> :	A distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, a ser realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476, a qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM nº 476;
<u>"Obrigações Afiançadas da Cedente"</u> :	Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão de Créditos e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, àqueles devidos na hipótese de ocorrência de um evento de Recompra Compulsória Integral ou de um Evento de Multa Indenizatória;
<u>"Patrimônio Separado"</u> :	Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários e pelas Garantias, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
<u>"Período de Carência"</u> :	O período de carência compreendido entre a Data de Emissão e o último dia antecedente à data do primeiro pagamento dos CRI, no qual não serão

	realizados pagamentos de amortização e de Juros Remuneratórios, qual seja, 14 de dezembro de 2017, observado que tal período poderá ser reduzido conforme o disposto na Cláusula 5.4 abaixo;
<b><u>“Recompra Compulsória Integral”</u></b> :	A obrigação irrevogável e irretroatável da Cedente de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória Integral previstos no Contrato de Cessão, o que dará ensejo ao resgate antecipado da totalidade dos CRI;
<b><u>“Recompra Facultativa”</u></b> :	Tem o significado atribuído no item 6.2.5 deste Termo de Securitização;
<b><u>“Regime Fiduciário”</u></b> :	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, sobre as Garantias, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação, das Garantias e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
<b><u>“Resgate Antecipado Compulsório Integral”</u></b> :	O resgate antecipado compulsório da totalidade dos CRI, a ser realizado pela Emissora na ocorrência de um evento de Recompra Compulsória Integral, Evento de Multa Indenizatória ou da Recompra Facultativa, na forma prevista neste Termo de Securitização;
<b><u>“Saldo Remanescente do Valor da Cessão”</u></b> :	Parcela do Valor da Cessão não paga com os recursos oriundos da integralização dos CRI e sujeita ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme Ordem de Pagamentos prevista na Cláusula Nona deste Termo de Securitização;
<b><u>“Taxa DI”</u></b> :	Taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na internet ( <a href="http://www.cetip.com.br">http://www.cetip.com.br</a> );
<b><u>“Termo de Securitização”</u></b> :	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;
<b><u>“Titulares dos CRI” ou “Investidores”</u></b> :	Os investidores profissionais e/ou qualificados conforme o caso, definidos nos termos da Instrução CVM nº 554, que tenham subscrito e integralizado ou adquirido os CRI;

“ <u>Valor da Cessão</u> ”:	Preço a ser pago, pela Emissora à Cedente, pela aquisição dos Créditos Imobiliários, que corresponde à importância de R\$ 65.092.500,00 (sessenta e cinco milhões, noventa e dois mil e quinhentos reais);
“ <u>Valor de Recompra</u> ”:	Valor correspondente ao saldo devedor dos CRI, acrescido de Juros Remuneratórios, nos termos deste Termo de Securitização, na data do efetivo pagamento, não sendo devido pela Cedente qualquer prêmio ou penalidade em razão da Recompra Compulsória Integral.

## CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, com Condição Suspensiva, representados pela CCI, aos CRI de sua 1ª emissão, 19ª e 20ª séries, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. Valor Nominal: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários, com Condição Suspensiva, de sua titularidade, com valor nominal global de R\$ 65.092.500,00 (sessenta e cinco milhões, noventa e dois mil e quinhentos reais), na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo II.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo de Securitização, encontram-se representados pela CCI, emitida pela Cedente sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/04, e encontra-se descrita no Contrato de Cessão.

2.2.2. A CCI foi emitida sem garantia real imobiliária e a Escritura de Emissão encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante da CCI, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei nº 10.931/04.

2.2.3. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

2.3. Valor da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários e da CCI que os representa, a Emissora pagará à Cedente o Valor da Cessão, na forma e condições estabelecidas na Cláusula Segunda do Contrato de Cessão.

2.4. Titularidade dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, com Condição Suspensiva, e mediante negociação da CCI efetuada perante a CETIP.

## CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características do CRI: O CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possui as seguintes características:

19ª Série – CRI Seniores	20ª Série – CRI Subordinados
1. Emissão 1ª;	1. Emissão 1ª;
2. Série 19ª;	2. Série 20ª;

3. Quantidade de CRI Seniores: 18.246.106 (dezoito milhões, duzentos e quarenta e seis mil e cento e seis);	3. Quantidade de CRI Subordinados: 7.819.760 (sete milhões, oitocentos e dezenove mil e setecentos e sessenta);
4. Valor Global da Série: R\$ 18.246.106 (dezoito milhões, duzentos e quarenta e seis mil e cento e seis reais);	4. Valor Global da Série: R\$ 7.819.760 (sete milhões, oitocentos e dezenove mil e setecentos e sessenta reais);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1,00 (um real) na Data de Emissão;	5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1,00 (um real) na Data de Emissão;
6. Prazo: 3.308 (três mil, trezentos e oito) dias, a contar da Data de Emissão;	6. Prazo: 3.886 (três mil, oitocentos e oitenta e seis) dias, a contar da Data de Emissão;
7. Prazo de Amortização: Conforme curva de amortização indicada no Anexo I-A, sendo o primeiro pagamento de amortização em 15 de dezembro de 2017 e o último em 15 de agosto de 2026;	7. Prazo de Amortização: Conforme curva de amortização indicada no Anexo I-B, sendo o primeiro pagamento de amortização em 15 de agosto de 2026 e o último em 15 de março de 2028;
8. Juros Remuneratórios: A taxa de juros aplicável aos CRI será equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI Over acrescida de 1,50% (um inteiro, e cinquenta centésimos por cento) ao ano base 252 dias úteis, calculados conforme item 5.2 do Termo de Securitização;	8. Juros Remuneratórios: A taxa de juros aplicável aos CRI será equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI Over acrescida de 9,40% (nove inteiros, e quarenta centésimos por cento) ao ano base 252 dias úteis, calculados conforme item 5.4 do Termo de Securitização;
9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios CRI Seniores: Mensal, de acordo com a tabela de amortização dos CRI Seniores, constante do Anexo I-A ao Termo de Securitização, observado o Período de Carência;	9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios CRI Subordinados: Mensal, de acordo com a tabela de amortização dos CRI Subordinados, constante do Anexo I-B ao Termo de Securitização, observado o Período de Carência;
10. Regime Fiduciário: Sim;	10. Regime Fiduciário: Sim;
11. Garantias: A Alienação Fiduciária e a Fiança da Operação. Adicionalmente, para garantir o pagamento das Despesas do Patrimônio Separado e dos CRI será constituído o Fundo de Despesas;	11. Garantias: A Alienação Fiduciária e a Fiança da Operação. Adicionalmente, para garantir o pagamento das Despesas do Patrimônio Separado e dos CRI será constituído o Fundo de Despesas;
12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: CETIP;	12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: CETIP;
13. Data de emissão: 25 de julho de 2017;	13. Data de emissão: 25 de julho de 2017;
14. Local de Emissão: Curitiba-PR;	14. Local de Emissão: Curitiba-PR;
15. Data de Vencimento Final: 15 de agosto de 2026;	15. Data de Vencimento Final: 15 de março de 2028;
16. Taxa de Amortização: Variável de acordo com a tabela de amortização dos CRI constante do Anexo I-A deste Termo de Securitização;	16. Taxa de Amortização: Taxa de Amortização Variável de acordo com a tabela de amortização dos CRI constante do Anexo I-B deste Termo de Securitização;
17. Riscos: Conforme Cláusula Dezoito deste Termo de Securitização.	17. Riscos: Conforme Cláusula Dezoito deste Termo de Securitização.

3.2. Depósito para Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: Os CRI serão depositados para: (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da CETIP; e (ii) negociação no

mercado secundário por meio do CETIP21 administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada na CETIP, sendo a distribuição dos CRI realizada em regime de melhores esforços com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º, da Instrução CVM nº 476.

3.3. A Oferta Restrita é destinada apenas a Investidores Profissionais, que atendam às características de investidor profissional, nos termos da Instrução CVM nº 554.

3.4. Nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476, o início da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder, à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais Investidores, por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou mediante protocolo físico, no caso de indisponibilidade de acesso à página da CVM na rede mundial de computadores.

3.4.1. A Oferta Restrita será registrada pelo Coordenador Líder na ANBIMA, nos termos do artigo 1º, parágrafo segundo do Código ANBIMA, de 1º de agosto de 2016, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do encerramento da Oferta Restrita, exclusivamente para envio de informações que irão compor a base de dados da ANBIMA conforme as diretrizes específicas expedidas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA, em vigor desde 31 de julho de 2015.

3.5. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, devendo os respectivos subscritores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, as seguintes declarações:

- a) Ciência de que a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; e
- b) Ciência de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476; e
- c) Declaração do Investidor, nos termos do Anexo 9-A da Instrução CVM nº 554/14.

3.6. A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro.

3.6.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM nº 476.

3.6.2. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses contados da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no item 3.4.1 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

3.6.3. Os CRI não colocados no âmbito da Oferta Restrita poderão ser cancelados pela Emissora, devendo ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

3.7. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores.

3.7.1. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, nos termos do artigo 15 da Instrução CVM nº 476. No caso de negociação entre investidores não qualificados, os CRI só poderão ser negociados após a obtenção do registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

3.8. Observado o item 3.7 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM nº 476.

3.9. Escrituração: Os CRI serão depositados pela Emissora, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira na CETIP, e para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na CETIP, conforme previsto no item 3.2 acima.

3.9.1. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela CETIP, em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da CETIP, considerando que a custódia eletrônica do CRI esteja na CETIP.

3.10. Banco Liquidante: O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio do sistema da CETIP, conforme o caso.

#### **CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

4.1. Integralização dos CRI: Os CRI serão integralizados no ato da sua subscrição à vista, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, devidamente acrescido dos Juros Remuneratórios calculados desde a Data de Emissão até a data da efetiva integralização ("Data de Integralização").

4.2. Forma de Integralização: A integralização será realizada via CETIP.

4.3. Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão, e constituição do Fundo de Despesas.

4.3.1. Nos termos do Contrato de Cessão, parte do Valor da Cessão será utilizado para viabilizar a construção do Empreendimento.

#### **CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO VALOR NOMINAL ATUALIZADO, JUROS, AMORTIZAÇÃO E SALDO DEVEDOR**

5.1. Juros Remuneratórios CRI Seniores: Os juros remuneratórios dos CRI Seniores serão compostos por juros remuneratórios correspondentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI Over,

acrescida de sobretaxa ponderada exponencialmente equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano base 252 dias, calculados de forma exponencial e cumulativa *pra rata temporis* por Dias Úteis decorridos, de acordo com a fórmula abaixo.

5.2. Valor Nominal dos CRI Seniores: A taxa de juros a incidir sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI Seniores será calculada da seguinte forma:

$$J = VNe \times [(FatorDI \times FatorSpread) - 1]$$

em que:

J= Valor unitário de Juros Remuneratórios dos CRI Seniores, acumulado no período da série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário na data da última amortização ou incorporação de juros, se houver, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = Produtório das taxas DI *Over*, entre a Data de Emissão (inclusive) ou da última data de incorporação ou pagamento de juros (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

em que:

$n_{DI}$  = número de Taxas DI *Over* utilizadas, sendo " $n_{DI}$ " um número inteiro;

$TDI_k$  = Taxa DI *Over*, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

em que:

$DI_k$  = Taxa DI *Over*, divulgada pela CETIP, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

$FatorSpread$  = Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$FatorSpread = \left\{ \left[ \left( \frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}} \right] \right\}$$

em que:



$Spread = 1,5000$  (um inteiro e cinquenta centésimos); e

$n$  = número de Dias Úteis entre a Data de Emissão, incorporação ou o último pagamento, conforme o caso (inclusive) até a data de cálculo (exclusive), sendo “ $n$ ” um número inteiro.

Observações:

Para efeito da Taxa DI, será sempre considerado o índice com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação a data de cálculo.

A Taxa DI Over deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela CETIP.

O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

Efetua-se o produtório dos fatores  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

O fator resultante da expressão  $(Fator DI \times FatorSpread)$  deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

5.3. Juros Remuneratórios CRI Subordinados: Os juros remuneratórios dos CRI Subordinados serão compostos por juros remuneratórios correspondentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI Over, acrescida de sobretaxa ponderada exponencialmente equivalente a 9,40% (nove inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano base 252 dias, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, de acordo com a fórmula abaixo.

5.4. Valor Nominal dos CRI Subordinados: A taxa de juros a incidir sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI Subordinados será calculada da seguinte forma:

$$J = VNe \times [(FatorDI \times FatorSpread) - 1]$$

em que:

$J$  = Valor unitário de Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados, acumulado no período da série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VNe$  = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário na data da última amortização ou incorporação de juros, se houver, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = Produtório das taxas DI *Over*, entre a Data de Emissão (inclusive) ou da última data de incorporação ou pagamento de juros (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

em que:

$n_{DI}$  = número de Taxas DI *Over* utilizadas, sendo " $n_{DI}$ " um número inteiro;

$TDI_k$  = Taxa DI *Over*, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

em que:

$DI_k$  = Taxa DI *Over*, divulgada pela CETIP, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

*FatorSpread* = Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$FatorSpread = \left\{ \left[ \left( \frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}} \right] \right\}$$

em que:

*Spread* = 9,4000 (nove inteiros e quarenta centésimos); e

$n$  = número de Dias Úteis entre a Data de Emissão, incorporação ou o último pagamento, conforme o caso (inclusive) até a data de cálculo (exclusive), sendo " $n$ " um número inteiro.

Observações:

Para efeito da Taxa DI, será sempre considerado o índice com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação a data de cálculo.

A Taxa DI *Over* deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela CETIP.

O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

Efetua-se o produtório dos fatores  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator *Spread*) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

#### 5.5. Cálculo da Amortização dos CRI Seniores:

$$AM_i = VNe \times Ta_i$$

em que:

AM<sub>i</sub>: Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Conforme definido no item 5.2 acima;

Ta<sub>i</sub> = taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme definido na tabela de amortização dos CRI Seniores constante no Anexo I-A a este Termo de Securitização.

5.5.1. Os CRI Seniores serão amortizados de acordo com a tabela inicialmente constante do Anexo I-A a este Termo de Securitização, e poderá ser alterada pela Emissora em função das amortizações extraordinárias.

#### 5.6. Cálculo da Amortização dos CRI Subordinados:

$$AM_i = VNe \times Ta_i$$

em que:

AM<sub>i</sub>: Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Conforme definido no item 5.4 acima;

Ta<sub>i</sub> = taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme definido na tabela de amortização dos CRI Subordinados constante no Anexo I-B a este Termo de Securitização.

5.6.1. Os CRI Subordinados serão amortizados de acordo com a tabela inicialmente constante do Anexo I-B a este Termo de Securitização, e poderá ser alterada pela Emissora em função das amortizações extraordinárias.

5.7. Ajuste por Conta do Pagamento dos Créditos Imobiliários: Tendo em vista que o pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora poderá ser antecipado dependendo da assinatura do Termo de Entrega de Chaves e Aceitação, nos termos do Contrato de Locação, fica estabelecido que quando a primeira parcela do Crédito Imobiliário se tornar devida, nos termos do Contrato de Locação, a Emissora e o Agente Fiduciário promoverão ajustes, via aditamento ao Termo de Securitização e sem a necessidade de aprovação dos Titulares do CRI, para

refletir (i) a inclusão da data de assinatura do Termo de Entrega de Chaves e Aceitação; (ii) a alteração das datas de pagamento dos CRI previstas no Anexo I-A e Anexo I-B; e (iii) demais disposições aplicáveis ao Período de Carência, para refletir a antecipação do Período de Carência e, conseqüentemente, das datas de pagamento do saldo devedor dos CRI.

**5.8. Prorrogação dos Prazos:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

5.8.1. Os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o recebimento e disponibilização dos recursos do Crédito Imobiliário à Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorram 2 (dois) Dias Úteis, sendo condição necessária para pagamento do CRI o recebimentos dos Créditos Imobiliários, com exceção da data de vencimento.

5.8.2. A prorrogação prevista no item 5.8.1 acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) dias corridos entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, por essa razão não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

#### **CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO INTEGRAL DOS CRI OU MULTA INDENIZATÓRIA**

6.1. **Amortização Extraordinária:** A Emissora deverá promover obrigatoriamente a amortização extraordinária dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, conforme o recebimento dos Créditos Imobiliários, observada a Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização, limitado a 99% do saldo do Valor Nominal de cada CRI.

6.2. **Resgate Antecipado Compulsório Integral:** Os CRI serão objeto de Resgate Antecipado Compulsório Integral na hipótese de ocorrência de um evento de Recompra Compulsória Integral, de um Evento de Multa Indenizatória, de Recompra Facultativa, conforme previstos no Contrato de Cessão.

6.2.1. Nos termos do Contrato de Cessão são Eventos de Recompra Compulsória Integral:

(a) caso os Créditos Imobiliários venham a ser reclamados por titulares de ônus, gravames ou encargos constituídos previamente à aquisição dos referidos Créditos Imobiliários pela Emissora;

(b) caso os Créditos Imobiliários sejam considerados inexigíveis, ou caso tenham sua executividade suspensa, proibida ou prejudicada por qualquer autoridade brasileira, desde que objeto de decisão definitiva;

(c) não cumprimento, pela Cedente, de quaisquer obrigações assumidas por força do Contrato de Cessão, que não tenha sido sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, no caso de obrigações pecuniárias, ou de 30 (trinta) Dias Úteis contado do recebimento de notificação enviada pela Emissora, no caso de obrigações não pecuniárias que sejam materialmente

relevantes, à critério da Emissora, salvo se outro prazo específico tenha sido previsto no Contrato de Cessão;

(d) liquidação, dissolução ou extinção, da Cedente, sendo permitida a liquidação, dissolução ou extinção da Cedente nos casos em que todos os direitos e obrigações do Contrato de Cessão e do Contrato de Locação venham a ser assumidos por outra sociedade ou fundo de investimento integrante do mesmo grupo econômico da Cedente;

(e) caso a Devedora, a Cedente ou os Fiadores do Contrato de Locação não realizem quaisquer dos pagamentos relativos ao Contrato de Locação, observado prazo de cura de até 30 (trinta) Dias Úteis contado da data a qual o pagamento era devido;

(f) caso quaisquer declarações da Cedente feitas nos Documentos da Operação sejam comprovadamente falsas, inconsistentes ou incorretas, de forma a afetar os Créditos Imobiliários;

(g) questionamento, pela Cedente, da validade, eficácia e/ou exequibilidade de qualquer das garantias previstas no Contrato de Cessão;

(h) o embargo da obra ou atraso na entrega do Empreendimento por culpa da Cedente, por prazo igual ou superior a 90 (noventa) dias;

(i) caso a Alienação Fiduciária seja anulada ou, de qualquer forma, deixe de existir ou seja rescindida, por iniciativa da Cedente ou da MPI;

(j) caso a obra não seja concluída nos prazos determinados, incluindo eventuais prazos de cura ou se a Devedora justificadamente não aceite a entrega do Empreendimento nos termos descritos no Contrato de Locação;

(k) se, por vistoria da Emissora, for constatada inobservância reiterada e material das normas de segurança para a realização das obras do Empreendimento, conforme a legislação em vigor e desde que uma vez notificada pela Emissora, a Cedente não cumpra materialmente com tais normas no prazo de 60 (sessenta) Dias Úteis;

(l) seja proferida qualquer decisão administrativa ou judicial, em qualquer caso que não caiba mais recursos, que, por qualquer razão, reconheça violação de leis de zoneamento, o descumprimento de diretrizes do planejamento urbano;

(m) não se verifique, a apresentação, pela Cedente, dentro de um prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a conclusão das obras do Empreendimento (i) da CND-INSS referente à obra; e, (ii) comprovação de quitação de todas as responsabilidades e obrigações legais e contratuais da Cedente, relacionadas ao Empreendimento, especialmente as referentes ao Instituto Nacional de Seguro Social - INSS, ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço- FGTS e às Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal, excetuadas as hipóteses de caso fortuito e de força maior;

(n) pedido de falência, pedido de insolvência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial ou procedimento equivalente, formulado

pela Cedente que não seja extinto ou rejeitado dentro de até 60 (sessenta) dias contados da data da sua propositura; ou

(o) caso ocorra qualquer descumprimento material das obrigações previstas no Contrato de Locação por parte da Cedente, à critério da Emissora.

6.2.2. Adicionalmente, fica acordado que não será considerado um Evento de Recompra Compulsória Integral para fins do item 6.2.1(e) acima os pagamentos mensais decorrentes dos Créditos Imobiliários realizados até o dia 10 (dez) do mês imediatamente subsequente ao mês referência ao qual o aluguel era devido.

6.2.3. Nos termos do Contrato de Cessão serão Eventos de Multa Indenizatória:

(a) a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja contestada pela Cedente, suas controladoras, controladas, coligadas e afiliadas;

(b) a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida, no todo ou em parte por decisão judicial e/ou administrativa, que não tenha sido revertida em prazo suficiente para que mantenha o fluxo de pagamentos dos CRI conforme prazos previstos neste Termo de Securitização, sob qualquer fundamento, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários;

(c) falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pela Cedente em qualquer dos Documentos da Operação;

(d) o direito à Recompra Compulsória Integral, não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo, desde que por culpa exclusiva da Cedente, excetuada a decisão dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada para este fim, conforme Termo de Securitização; ou

(e) a rescisão antecipada do Contrato de Locação nos termos da Cláusula 17 do Contrato de Locação, ou por culpa ou dolo da Cedente, ou em decorrência da desapropriação da Área do Empreendimento, ou qualquer outra hipótese prevista no Contrato de Locação.

6.2.4. Na ocorrência das hipóteses previstas nos itens 6.2.1(b) e 6.2.3(b) acima, caberá aos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Geral de Titulares dos CRI, decidir se a hipótese será de Evento de Recompra Compulsória Integral ou de Multa Indenizatória.

6.2.5. Nos termos do Contrato de Cessão, a Recompra Facultativa é a faculdade atribuída à Cedente, para realizar, por livre iniciativa e a qualquer momento mediante prévia notificação por escrito à Emissora com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de recompra, a recompra total dos Créditos Imobiliários mediante pagamento do Valor de Recompra.

6.2.6. Ocorrendo um ou mais eventos de Recompra Compulsória Integral, que não contemple período de cura específico no item 6.2.1 acima, deverá ser observado período de cura de 20 (vinte) dias úteis contados da ocorrência do evento.

6.2.7. Na ocorrência de qualquer um dos eventos de Recompra Compulsória Integral ou de Multa Indenizatória, não sanados no prazo de cura, observado o previsto no item 6.2.6 acima, a Emissora convocará, dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos referidos eventos, Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre a eventual declaração do Evento de Recompra Compulsória Integral e/ou do Evento de Multa Indenizatória, observado o procedimento de convocação e o quórum específico estabelecido na Cláusula Treze abaixo, observado o previsto no item 6.2.12 abaixo.

6.2.8. Na ocorrência de (i) qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória Integral, a Cedente realizará a Recompra Compulsória Integral dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, mediante o pagamento do Valor de Recompra, na data do seu efetivo pagamento pela Cedente; (ii) Evento de Multa Indenizatória, a Cedente realizará o pagamento da Multa Indenizatória; ou (iii) Recompra Facultativa, a Cedente pagará valor correspondente ao Valor de Recompra.

6.2.9. Os valores recebidos pela Emissora a título de Recompra Compulsória Integral, Multa Indenizatória ou de Recompra Facultativa, nos termos do item 6.2.8 acima serão utilizados para o Resgate Antecipado Compulsório Integral, mediante o pagamento do saldo devedor atualizado dos CRI aos Titulares dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos recursos pela Emissora, e após o pagamento de todas as despesas da Emissão de responsabilidade do Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização.

6.2.10. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário e os Titulares dos CRI no prazo de 2 (dois) Dias Úteis (i) da data de recebimento dos recursos decorrentes da Recompra Compulsória Integral, da Multa Indenizatória ou da Recompra Facultativa ou (ii) da data em que for verificada a ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória Integral, Eventos de Multa Indenizatória ou evento de Recompra Facultativa, o que for anterior, a respeito do Resgate Antecipado Compulsório Integral dos CRI ou da amortização dos CRI, conforme aplicável.

6.2.11. O Resgate Antecipado Compulsório Integral dos CRI ou a amortização dos CRI, conforme aplicável, será realizado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, a totalidade dos CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento.

6.2.12. O pagamento da Recompra Compulsória Integral exclui qualquer obrigação de pagamento de Multa Indenizatória.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA: DECLARAÇÕES, GARANTIAS E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

7.1. Fatos Relevantes: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora, conforme indicado no item 16.1 deste Termo de Securitização, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização, nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara e garante que:



- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;
- (v) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (vi) até onde a Emissora tenha conhecimento, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

7.2.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

7.2.2. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente CETIP sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

7.3. **Obrigações da Emissora:** Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:



- (a) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
- (b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora dos Créditos Imobiliários e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;
- (c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e
- (e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (iv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (v) informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora dos Créditos Imobiliários, seus eventuais garantidores e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (vi) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:
- (a) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;
- (b) extração de certidões e despesas cartorárias;
- (c) custos incorridos com contatos telefônicos relacionados à emissão, fotocópias, digitalizações e envio de documentos;

- (d) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
- (e) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável.
- (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;
- (viii) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (ix) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (x) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xi) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xiv) manter:
  - (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
  - (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
  - (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal;e

- (d) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela CETIP;
- (xv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xvi) fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xvii) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos investidores por meio de Assembleia Geral ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento;
- (xviii) informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM 583, conforme alterada, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas e integrantes de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social;
- (xix) calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI;
- (xx) informar ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI a ocorrência de qualquer Evento de Multa Indenizatória ou Evento de Recompra Compulsória Integral, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar (a) da data de recebimento dos recursos decorrentes da Recompra Compulsória Integral, da Multa Indenizatória ou da Recompra Facultativa ou (b) da data em que for verificada a ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória Integral, Eventos de Multa Indenizatória ou evento de Recompra Facultativa, o que for anterior, a respeito do Resgate Antecipado Compulsório Integral dos CRI ou da amortização dos CRI, conforme aplicável;
- (xxi) contratar instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de escriturador e liquidante dos CRI; e
- (xxii) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos.

7.3.1. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

- (i) a elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período;
- (iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário; e

(iv) elaboração de relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização.

7.4. Responsabilidade da Emissora: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas ao Titulares dos CRI.

7.5. Divulgação de Informações: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários de sua competência, desde que devidamente solicitadas através do envio de notificação prévia.

7.6. Administração dos Créditos Imobiliários: A administração dos Créditos Imobiliários será exercida pela Emissora, sujeita às disposições do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização.

#### **CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS**

8.1. Garantias: No âmbito da Emissão foram/serão constituídas as Garantias dos Créditos Imobiliários. Adicionalmente, de forma a garantir o pagamento dos CRI e das despesas do Patrimônio Separado será complementado o Fundo de Despesas.

8.1.1. Liberação da Alienação Fiduciária: Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ficou acordado que a partir da assinatura do Termo de Entrega de Chaves e Aceitação, conforme definido no Contrato de Locação, e finalizado o Período de Carência ("Evento de Reavaliação de Garantia"), a Emissora poderá liberar parcialmente a Alienação Fiduciária, observado que (a) a garantia sobre a Área do Empreendimento permanecerá inalterada até a liquidação da integralidade das obrigações relativas ao Patrimônio Separado; (b) eventual liberação da Alienação Fiduciária sobre o Imóvel 2 e/ou a área do Imóvel 1 não compreendida pela Área do Empreendimento estará sujeita cumulativamente a (i) comprovação, por meio de laudo de avaliação emitido pela Empresa Avaliadora de Imóveis ou outra empresa contratada com a aprovação da Emissora, às expensas e responsabilidade exclusiva da Cedente, que os imóveis sujeitos à Alienação Fiduciária após a liberação da garantia pretendida pela Cedente e pela MPI tenham valor de mercado equivalente a, no mínimo, 300% (trezentos por cento) do saldo devedor dos CRI; (ii) desmembramento, às expensas e responsabilidade exclusiva da Cedente, da área do Imóvel 1 a fim de segregar, em matrículas distintas, a Área do Empreendimento da área remanescente do Imóvel 1, aplicável somente em caso de liberação parcial sobre a Alienação Fiduciária sobre o Imóvel 1; e (iii) adimplemento da Cedente, da MPI e da Devedora de todas as suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação.

8.1.1.1. Em função do disposto acima fica a Emissora automaticamente autorizada a tomar todas as medidas de forma a formalizar a referida liberação parcial da Alienação Fiduciária dos Imóveis, obrigando-se a formalizar a referida liberação, por meio da assinatura do respectivo termo de liberação, em até 60 (sessenta) dias contados do recebimento da notificação enviada pela Cedente e pela MPI nesse sentido, sendo certo que todos os custos de liberação e avaliação dos imóveis serão arcados pelos titulares de cada um dos Imóveis, sob a pena de inobservância do referido prazo.

8.2. Ordem de Utilização das Garantias: As Garantias serão utilizadas nos termos abaixo, conforme necessário:

(i) se o Empreendimento não tiver sido entregue, o pagamento dos CRI será feito com a utilização dos recursos da execução da Fiança da Operação, e caso estes não sejam suficientes, a Emissora poderá executar a Alienação Fiduciária; e

(ii) após a entrega do Empreendimento, caberá a Emissora, conforme orientação dos Titulares dos CRI, observada a Cláusula Treze abaixo, decidir pela execução da Alienação Fiduciária e/ou por iniciar o procedimento de execução da Devedora, do Fiador e dos Fiadores do Contrato de Locação, conforme o caso.

8.3. Na hipótese de necessidade de excussão das Garantias dos Créditos Imobiliários, fica a Emissora autorizada a utilizar os recursos disponíveis no Patrimônio Separado, observado que, na hipótese de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado, será convocada Assembleia Geral para deliberar sobre o valor e a forma de antecipação de recursos à Emissora para tal finalidade.

8.3.1. Em função do disposto acima, na hipótese de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado, em nenhuma hipótese a Emissora será obrigada a utilizar recursos próprios para arcar com os custos e despesas relacionadas à (i) excussão das Garantias dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando àquelas despesas relacionadas à consolidação das propriedades sujeitas a Alienação Fiduciária, que correspondem ao somatório dos valores despendidos para a realização do leilão público, inclusive, dentre outros, os custos e despesas de intimação, encargos e despesas com a publicação de avisos, honorários advocatícios; e (ii) pagamento de taxas, emolumentos e impostos relacionados ao subitem (i).

## **CLÁUSULA NONA: ORDEM DE PAGAMENTOS**

9.1. Os pagamentos mensais das obrigações do Patrimônio Separado deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento integral do item anterior. Os recursos disponíveis serão calculados, considerando todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários acumulados durante cada mês para pagamento da parcela do mês seguinte ("Ordem de Pagamentos"):

- (a) Despesas do Patrimônio Separado;
- (b) Juros Remuneratórios CRI Seniores;
- (c) Amortização dos CRI Seniores, de acordo com a curva de amortização indicada no Anexo I-A;
- (d) Juros Remuneratórios CRI Subordinados;
- (e) Amortização dos CRI Subordinados, de acordo com a curva de amortização indicada no Anexo I-B;
- (f) Recomposição do Fundo de Despesas;

- (g) Amortização Extraordinária ou resgate antecipado dos CRI Seniores, conforme o caso;
- (h) Amortização Extraordinária ou resgate antecipado dos CRI Subordinados, conforme o caso; e
- (i) Pagamento do Saldo Remanescente do Valor da Cessão.

9.1.1. Considerando-se que os CRI Subordinados serão pagos de acordo com a prioridade de recebimento prevista no item 9.1 acima, os CRI Subordinados não serão considerados inadimplidos quando o seu não pagamento for motivado unicamente pela observância da ordem estabelecida pela Ordem de Pagamentos, desta forma, a insuficiência de recursos para o pagamento dos CRI Subordinados não acarretará pagamento de qualquer multa ou indenização por atraso, e o saldo não amortizado continuará compondo o saldo do CRI para futuros eventos. A Emissora deverá comunicar a CETIP com prazo de até 2 (dois) dias de antecedência da data de não pagamento dos CRI Subordinados.

#### **CLÁUSULA DEZ: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

10.1. Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 9º e 10º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização e sobre as Garantias.

10.2. Separação Patrimonial: Os Créditos Imobiliários e as Garantias sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI.

10.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

10.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios.

10.4.1. A Emissora fará jus ao Custo de Administração.

10.4.1.1. O valor nominal do Custo de Administração será atualizado, anualmente, pelo IGP-M/FGV, ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da Data de Emissão, calculadas *pro rata die*, se necessário.

10.4.1.2. O Custo de Administração será arcado com os recursos do Patrimônio Separado, especialmente pelo Fundo de Despesas, e será pago mensalmente, nas datas de pagamento dos CRI.

10.4.1.3. O Custo de Administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento do Custo de Administração, os Titulares dos CRI arcarão diretamente com seu pagamento, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com a Devedora dos Créditos Imobiliários após a realização do Patrimônio Separado.

10.4.1.4. O Custo de Administração será acrescido dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: (i) ISS, (ii) PIS; e (iii) COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre o Custo de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente.

10.4.1.5. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora.

10.5. Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização.

10.6. Responsabilidade da Cedente: A Cedente obriga-se a arcar com todas as despesas relacionadas com a Emissão dos CRI e da Oferta Restrita, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao depósito dos CRI perante a CETIP, emissão, custódia e registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e remuneração do Coordenador Líder.

## **CLÁUSULA ONZE: AGENTE FIDUCIÁRIO**

11.1. Agente Fiduciário: A Emissora nomeia o Agente Fiduciário da Emissão, que formalmente aceita a nomeação para, nos termos da lei, regulamentação e do presente Termo de Securitização, representar os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI.

11.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- b) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- c) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- d) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- e) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/76;
- f) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16;
- g) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- h) ter analisado diligentemente os Documentos da Operação, para verificação da legalidade e ausência de vícios da Operação, bem como a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo de Securitização; e
- i) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Instrução CVM nº 583/16, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI de eventuais emissões de CRI realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

11.3. Início das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

11.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

- a) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- b) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- c) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- d) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- e) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Instrução CVM nº 583/16, sobre as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- f) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;



- g) verificar a regularidade da constituição das garantias reais e fidejussórias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas no Termo de Securitização;
- h) examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando a sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- i) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se localiza o domicílio da Devedora, da Cedente, dos garantidores e, também, da localidade onde se situe o bem dado em garantia;
- j) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora e/ou na Devedora ou no Patrimônio Separado;
- k) convocar, quando cabível ao Agente Fiduciário, a assembleia de titulares do CRI, através de anúncio publicado, pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;
- l) comparecer à assembleia de titulares do CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- m) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- n) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- o) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas as garantias e as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contados da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento;
- p) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, incluindo a execução da Garantia, conforme a ordem deliberada pelos Titulares dos CRI, caso a Emissora não o faça;
- q) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão ou inadimplemento de quaisquer obrigações da Emissora contraídas em razão dos Documentos da Operação, bem como na ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 11.1.3. abaixo, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;

- r) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- s) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização, bem como de seus aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- t) elaborar anualmente relatório e divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, (i) cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento; (ii) alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os Titulares dos CRI; (iii) comentários sobre os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora, relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora; (iv) quantidade de CRI emitidos e quantidade de CRI em circulação e saldo cancelado no período; (v) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI realizados no período; (vi) constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos de fundos quando houver; (vii) destinação dos recursos captados através da emissão dos CRI, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora; (viii) relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver; (ix) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora, Devedora, Cedente ou garantidor no Termo de Securitização; (x) manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias dos CRI; (xi) existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: (1) denominação da companhia ofertante; (2) valor da emissão; (3) quantidade de CRI emitidos; (4) espécie e garantias envolvidas; (5) prazo de vencimento dos CRI e taxas de juros; e (6) inadimplemento no período; e (xii) declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o Agente Fiduciário a continuar a exercer a função; e
- u) disponibilizar o valor unitário dos CRI, calculado em conjunto com a Emissora, aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website.

11.4.1. A Emissora obriga-se a, no que lhe for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima, quando aplicável.

11.4.2. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

11.4.3. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e

reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução nº 583 da CVM, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

11.4.4. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

11.4.5. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Termo de Securitização e dos demais documentos da operação.

11.4.6. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

11.5. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas anuais de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) para a prestação dos serviços de Agente Fiduciário, sendo a primeira a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes.

11.5.1. As remunerações não incluem as despesas com viagens, estadias, transporte, publicação cartórios, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, necessárias ao exercício da função, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, após, sempre que possível, prévia aprovação. Não estão incluídas igualmente, e serão arcadas pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, despesas com especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas aos CRI e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário decorrente do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI. Tais despesas incluem honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e deverão ser igualmente adiantadas pelos Titulares dos CRI e ressarcidas pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado.

11.5.2. As parcelas citadas no item 11.5 acima serão acrescidas dos seguintes tributos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido) e IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário.

11.5.3. As parcelas citadas no item 11.5 acima serão reajustadas pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*, se necessário;

11.5.4. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos estará sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

11.5.5. A remuneração prevista neste item 11.5 será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando em atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.

11.6. Despesas do Agente Fiduciário: Enquanto a Emissora estiver administrando o Patrimônio Separado esta ressarcirá o Agente Fiduciário, com os recursos do Patrimônio Separado, de todas as despesas com cartórios, publicações, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, transportes, alimentação, viagens e estadias por ela incorridas, desde que tenha, sempre que possível, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 15 (quinze) Dias Úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

11.7. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral para que seja eleito o novo Agente Fiduciário, observada o item 13.7.2 abaixo.

11.8. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- a) pelo voto de dois terços dos Titulares dos CRI, ou
- b) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.

11.8.1. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.8.2. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, devendo o mesmo ser registrado na Instituição Custodiante e comunicada à CVM.

11.9. Inadimplemento da Emissora: No caso de inadimplemento da Emissora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Titulares dos CRI, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as

administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas por estes. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRI por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

11.10. Outras Despesas: As despesas que forem consideradas como de responsabilidade da Cedente e/ou da Emissora que venham a ser honradas pelo Patrimônio Separado continuarão como de responsabilidade destas e deverão ser ressarcidas, podendo ser cobradas pelos Titulares dos CRI judicial ou extrajudicialmente.

## **CLÁUSULA DOZE: ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

12.1. Assunção do Patrimônio Separado: Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 12.1.3 abaixo, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral para deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não.

12.1.1. A Assembleia Geral a que se refere o item 12.1 acima deverá ser convocada, na forma estabelecida na cláusula a seguir, em até 5 (cinco) dias a contar da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 12.1.3 abaixo.

12.1.2. A Assembleia Geral deverá deliberar pela: (a) liquidação do Patrimônio Separado observado o disposto no item 12.1.5 abaixo; (b) no caso do item (a), eventual gestão pelo Agente Fiduciário ou qualquer terceiro, fixando, neste caso, a remuneração destes últimos, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira; ou (c) não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

12.1.3. A critério da Assembleia Geral, conforme previsto no item 12.1 acima, a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não, conforme os itens acima:

- a) pedido, por parte da Emissora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- b) requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, e não devidamente contestado por esta, no prazo legal;

←

8

- d) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- e) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, no prazo de 2 (dois) dias úteis contados das datas previstas neste Termo de Securitização, desde que esta tenha recebido os Créditos Imobiliários nos seus respectivos vencimentos;
- f) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, desde que não sanado no prazo de 30 (trinta) dias ou outro prazo, na hipótese de prazo específico para cumprimento de tal obrigação ter sido estipulado neste Termo de Securitização, contado a partir do recebimento de notificação a respeito enviada pelo Agente Fiduciário;
- g) a constituição pela Emissora de ônus e gravames sobre os Créditos Imobiliários sem a expressa anuência dos Titulares dos CRI, através de Assembleia Geral.

12.1.3.1. Exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, a ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) dia útil.

12.1.4. A deliberação pela declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI Seniores em Circulação.

12.1.5. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhes foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

#### **CLÁUSULA TREZE: DA ASSEMBLEIA GERAL**

13.1. Assembleia Geral: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

13.1.1. Sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização, a Emissora se compromete a submeter previamente aos Titulares dos CRI qualquer decisão que necessite ser tomada no âmbito (i) do Contrato de Locação, incluindo, mas sem limitação, (a) acerca da decisão de qual destino terá a eventual indenização paga em decorrência dos seguros de que tratam os itens 12.1 a 12.6 do Contrato de Locação; (b) da forma de cobrança dos Créditos Imobiliários; (c) do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários; ou (d) da forma de pagamento dos Créditos Imobiliários; e (ii) de um Evento de Recompra Compulsória Integral e/ou Evento de Multa Indenizatória.

13.1.2. Ademais, a Emissora se compromete a convocar a Assembleia Geral no caso da ocorrência de inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária e/ou não pecuniária, incluindo, mas sem se limitar ao pagamento dos Créditos Imobiliários, sem que tal inadimplemento seja sanado no prazo de cura aplicável, conforme disposto no Contrato de Locação.

13.2. Competência de Convocação: A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela Emissora;
- c) pela CVM; ou
- d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

13.3. Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias para a liquidação do Patrimônio Separado e 15 (quinze dias) em demais casos, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válida as deliberações tomadas de acordo com o disposto no item 13.8., infra.

13.4. Presidência da Assembleia Geral: A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes, ou seu representante, no caso de haver somente pessoas jurídicas.

13.5. Participação de Terceiros na Assembleia Geral: Sem prejuízo do disposto no item 13.6 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

13.6. Participação do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração e execução da Garantia, caso esteja administrando o Patrimônio Separado.

13.7. Direito de Voto: A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do Artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações e as disposições a seguir.

13.7.1. As assembleias gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares dos CRI Seniores, somente serão convocadas, e as matérias discutidas nessas assembleias somente serão deliberadas, pelos Titulares dos CRI Seniores, de acordo com os quóruns previstos neste Termo de Securitização, sendo que as deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI Seniores nas referidas assembleias obrigarão a todos os Titulares dos CRI, em caráter irrevogável e irretroatável, para todos os fins e efeitos de direito.

13.7.2. São consideradas matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, ou que afetam, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares dos CRI Seniores, incluindo, mas não se limitando: (i) remuneração e amortização dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados; (ii) despesas da Emissora, não previstas neste Termo de Securitização; (iii) direito de voto dos Titulares dos CRI e alterações de quóruns da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI; (iv) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (v) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vi) escolha da instituição que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vii) diminuição da Subordinação prevista neste Termo de Securitização, em prejuízo dos Titulares dos CRI Seniores; (viii) demais obrigações e deveres dos Titulares dos CRI Subordinados, entre outros.

13.7.3. As assembleias gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse exclusivo de cada série, assim entendidas aquelas que não afetam ou prejudicam os direitos da outra série, somente serão convocadas e tais matérias somente serão deliberadas pelos Titulares dos CRI da respectiva série, conforme os quóruns e demais disposições desta cláusula. Em caso de dúvida sobre a competência exclusiva da assembleia geral dos Titulares de CRI de cada série, prevalece o disposto no item 13.7.1 e 13.7.2, acima.

13.8. Deliberações da Assembleia Geral: Exceto conforme previsto no item 12.1.4 acima, as deliberações em Assembleia Geral que representem no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão consideradas existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a Emissora e a todos os Titulares dos CRI.

13.8.1. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Geral de no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto proferido nas respectivas assembleias gerais.

13.9. Regularidade da Assembleia Geral: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

13.10. Dispensa de convocação da Assembleia Geral: As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares do CRI, sempre que e somente (i) em casos de alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documentos da Operação, (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (iii) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, BM&FBovespa e/ou demais reguladores; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens acima não possam acarretar quaisquer prejuízos aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração do fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.



## **CLÁUSULA CATORZE: DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

14.1. Despesas do Patrimônio Separado: Serão de responsabilidade do Patrimônio Separado as seguintes despesas ("Despesas do Patrimônio Separado"):

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive, mas sem se limitar a, o Custo de Administração e as despesas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (ii) as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como instituição custodiante e registrador dos documentos que representem Créditos Imobiliários, avaliadores, empresa de monitoramento de garantias, Engenheiro Responsável, Escriturador, Banco Liquidante, Agente Fiduciário, câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, Agência Classificadora de Risco, entre outros;
- (iii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, não compreendidas as despesas de que trata o item 11.10 acima;
- (iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários, bem como em razão da cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Geral, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
- (vi) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- (vii) despesas com registros e movimentação perante a CVM, CETIP, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (viii) despesas com a publicação de atos societários da Emissora e necessárias à realização de Assembleias Gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- (ix) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;
- (x) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;

- (xi) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI, que, pela legislação então em vigor, sejam ou venham a ser devidos pelo Patrimônio Separado;
- (xii) os tributos incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, desde que os Titulares dos CRI sejam considerados responsáveis tributários;
- (xiii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xiv) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios, arbitrados pelo juiz, resultantes, diretamente da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas que: (a) forem resultantes de inadimplemento ou dolo por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes ou empresas controladas ou coligadas; ou (b) sejam de responsabilidade da Devedora ou puderem ser a ela atribuída como de sua responsabilidade;
- (xv) eventuais despesas, tributos e/ou encargos inerentes aos imóveis, nos termos da Alienação Fiduciária e dos direitos creditórios nos termos do Contrato de Cessão; e
- (xvi) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

14.2. Despesas dos Titulares dos CRI: Constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na Cláusula Décima Quinta, abaixo.

14.3. Insuficiência de Recursos: Em caso de insuficiência de recursos no Fundo de Despesas e/ou não recebimento de recursos da Devedora dos Créditos Imobiliários, as despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI. Em última instância, as Despesas do Patrimônio Separado que eventualmente não tenham sido salgadas na forma deste item serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários e gozarão das mesmas garantias dos CRI, preferindo a estes na ordem de pagamento.

#### **CLÁUSULA QUINZE: DD TRATAMENTD TRIBUTÁRID APLICÁVEL ADS TITULARES DDS CRI**

15.1. Tratamento Tributário: Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF mediante aplicação da seguintes alíquotas regressivas (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos

forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI por pessoas físicas. Os ganhos de capital auferidos por pessoas jurídicas na alienação ou cessão dos CRI estarão sujeitos à regra geral do IRRF mediante aplicação das alíquotas regressivas citadas acima.

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação do imposto devido, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na BM&FBOVESPA, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada por meio do próprio sistema.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro dia útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

Os investidores pessoas físicas sujeitas ao regime geral, residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida são isentos do IRRF sobre o ganho de capital ou remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário. A isenção também alcança os investidores pessoas físicas residentes no exterior sujeitos ao regime especial, ou seja, cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014). Aos rendimentos auferidos por investidores pessoas jurídicas sujeitas ao regime geral, residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País estando, portanto, sujeitos à regra geral do IRRF apurado mediante aplicação das alíquotas regressivas citadas acima. Os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros sujeitos ao regime especial, ou seja, cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%. Aos rendimentos auferidos por investidores pessoas jurídicas residentes, domiciliados ou com sede em país com tributação favorecida, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País estando, portanto, sujeitos à regra geral do IRRF apurado mediante aplicação das alíquotas regressivas citadas acima.

(ii) Imposto sobre Operações Financeiras - IOF

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0% (zero por cento). Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que se aplica a alíquota "zero" do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para a Financiamento da Seguridade Social - COFINS

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas possui natureza de receita financeira.

Para os investidores pessoas jurídicas sujeitas ao regime não-cumulativo das contribuições ao PIS e a COFINS, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e pela COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento).

No caso dos investidores pessoas jurídicas sujeitas ao regime cumulativo dessas contribuições, as receitas financeiras auferidas, não integram a base de cálculo dessas contribuições.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS apuradas segundo o regime cumulativo às alíquotas de (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

Investidores pessoas físicas não são contribuintes do PIS e COFINS, portanto, sobre os rendimentos por eles auferidos não há incidência dos referidos tributos.

#### **CLÁUSULA DEZESSEIS: PUBLICIDADE**

16.1. Local de Publicação dos Fatos e Atos Relevantes: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI serão disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais ("IPE"), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, serão objeto de publicação no Jornal Indústria & Comércio, sediado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

16.1.1. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

#### **CLÁUSULA DEZESSETE: DO REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

17.1. Registro da Instituição Custodiante: O Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

#### **CLÁUSULA DEZOITO: DOS RISCOS**

18.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento:

#### **RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO**

*Política Econômica do Governo Federal*

A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora e respectivos resultados operacionais.

Dentre as possíveis conseqüências para a Emissora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem o benefício tributário aos investidores dos CRI, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

#### *Efeitos da Política Anti-Inflacionária*

Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por conseqüência sobre a Emissora.

A redução da disponibilidade de crédito, visando o controle da inflação, pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como o CRI, bem como tornando o crédito mais caro inviabilizando operações podendo afetar o resultado da Emissora.

#### *Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização da Real*

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a

mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos de tempo mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora.

#### *Fatores relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional*

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também a economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interferem consideravelmente no mercado brasileiro.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro.

A restrição do crédito internacional pode causar aumento do custo para empresas que têm receitas atreladas à moedas estrangeiras, reduzindo a qualidade de crédito de potenciais tomadoras de recursos através dos CRI, podendo afetar a quantidade de operações da Emissora.

#### *Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros*

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de "risk-free" de tais papéis -, de forma que o aumento acentuado

dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

## **FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**

*Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores.*

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

*Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores.*

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação à estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

## **FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA**

Os 5 (cinco) principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

### *Risco Relacionado ao Registro da CVM*

A Emissora atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação a seu registro de companhia aberta, sua autorização pode ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária e, portanto, sua atividade principal.

### *Risco Relacionado a Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários*

A Emissora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos adquiridos de partes relacionadas e de terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização



de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Emissora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. No que se refere aos riscos dos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Exemplo disso decorria de eventual alteração na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderá reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

#### *Riscos Relacionados a Importância de uma Equipe Qualificada*

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para prospecção, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora.

#### *Riscos Relacionados a Legislação Tributária Aplicável aos Certificados de Recebíveis Imobiliários*

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país titulares de certificados de recebíveis imobiliários estão isentos de IRPF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de certificados de recebíveis imobiliários e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os certificados de recebíveis imobiliários, ou ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos Certificados de Recebíveis Imobiliários poderão afetar negativamente seu rendimento líquido esperado pelos Investidores. Caso a demanda de pessoas físicas por Certificados de Recebíveis Imobiliários diminua, o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderá ser reduzido.

#### *Riscos Relacionados a Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora*

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

#### **FATORES DE RISCO RELACIONADOS À DEVEDORA**

A Devedora é uma sociedade anônima, sendo ela responsável pelo pagamento dos Créditos Imobiliários conforme Contrato de Locação. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão de CRI depende do pagamento, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente

a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização. Sendo assim, é fundamental que o Investidor saiba de todos os riscos que podem influenciar a situação econômico-financeira da Devedora.

## **FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA**

### *Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários*

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI, o que pode impactar na rentabilidade final dos investidores.

### *Risco de crédito*

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI.

### *Risco da situação patrimonial e financeira da Cedente*

Uma vez que a Cedente pode vir a ser obrigada a realizar a Recompra Compulsória Integral, especialmente nos casos de não execução da, ou no caso de não aceite do Empreendimento pela Devedora, nos termos do item 6.2.1 deste Termo de Securitização, ou o pagamento da Multa Indenizatória os Titulares dos CRI estão sujeitos ao risco de crédito da Cedente nesses casos. Os Titulares dos CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI caso a Cedente não tenha recursos suficientes para honrar com o pagamento da (i) da Multa Indenizatória; e (ii) do Valor de Recompra, conforme anteriormente indicado.

### *Risco da situação patrimonial e financeira dos Fiadores do Contrato de Locação*

Uma vez que os Fiadores do Contrato de Locação podem vir a serem obrigados a realizar os pagamentos dos Créditos Imobiliários no caso de inadimplemento da Devedora, os Créditos Imobiliários estão sujeitos ao risco de crédito dos Fiadores do Contrato de Locação nesse caso. Os Titulares dos CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI caso os Fiadores do Contrato de Locação não tenham recursos suficientes para honrar com o pagamento dos Créditos Imobiliários no caso de inadimplemento da Devedora.

### *Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade*

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem exclusivamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação das Garantias previstas neste Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

#### *Risco de Concentração das Créditos Imobiliárias*

Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são devidos 100% pela Devedora. Caso a Devedora não tenha condições de pagar os Créditos Imobiliários, conforme prazos e condições estabelecidas no Contrato de Locação e no Contrato de Cessão, os Titulares dos CRI poderão vir a ser afetados.

#### *Risco do Quórum de deliberação em assembleia geral de Titulares das CRI*

As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRIs, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral de Titulares dos CRIs, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRIs. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

#### *Baixa Liquidez no Mercado Secundário*

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

#### *Risco da existência de Credores Privilegiadas*

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

#### *Riscos de Atraso ou de não Entrega do Empreendimento*

Nos termos do Contrato de Locação, a não entrega do Empreendimento no prazo convencionado implicará na configuração de grave infração contratual, e poderá ensejar a rescisão do Contrato de Locação. Caso isso ocorra, os Créditos Imobiliários deixarão de existir o que poderá causar prejuízos para os Titulares dos CRI.

#### *Riscos relacionados à insuficiência das Garantias*

Não há como assegurar que na eventualidade de execução das Garantias, conforme o caso, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

#### *Riscos relacionados à insuficiência da Alienação Fiduciária*

Não há como assegurar que na eventualidade de execução da Alienação Fiduciária o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

#### *Riscos relacionados à Tributação dos CRI*

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

#### *Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos*

A ocorrência de qualquer Evento de Recompra Facultativa, Evento de Recompra Compulsória Integral ou Evento de Multa Indenizatória dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o Resgate Antecipado Compulsório Integral dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

#### *Risco decorrente de sinistro no Empreendimento*

Nos termos do Contrato de Locação no caso de sinistro parcial no Empreendimento a Devedora deverá realizar a reconstrução do Empreendimento. Nesse caso, não há como garantir que a reconstrução será realizada, de maneira que se a reconstrução não se prolongar, o fluxo de pagamentos do CRI poderá ser afetado.

#### *Risco decorrente da desapropriação da Área do Empreendimento*

No caso de desapropriação da Área do Empreendimento o Contrato de Locação poderá ser rescindido antecipadamente, ocasião em que não caberá qualquer obrigação de pagamento da Devedora. Nesse caso,

cabará aos Titulares dos CRI o direito de receber a totalidade da indenização ser paga pelo poder público expropriante. Não há qualquer garantia que a indenização a ser paga pelo poder público expropriante será em valor necessário para a amortização integral dos CRI. Nesse caso caberá a Emissora somente solicitar a Recompra Compulsória Integral. E caso a Cedente não cumpra integralmente com a obrigação de Recompra Compulsória Integral os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

#### *Riscos decorrentes do escapa limitada da análise jurídica*

Para fins específicos dessa Oferta Restrita, foi contratado um escritório de advocacia para análise exclusiva dos principais aspectos relacionados aos Documentos da Operação, estritamente no âmbito legal, a fim de viabilizar a Oferta Restrita e não incluiu a aferição da capacidade de pagamento quanto aos Créditos Imobiliários, bem como qualquer conteúdo de natureza financeira, contábil ou de aspecto não jurídico. Portanto, poderão existir pontos não compreendidos no escopo da referida análise que impactem negativamente a Oferta Restrita.

#### *Riscos relacionados a condições resolutivas da Contrata de Locação*

O Contrato de Locação estabelece condições resolutivas que, quando verificadas, darão ensejo à rescisão antecipada do referido contrato. À parte que der ensejo à rescisão do Contrato de Locação caberá o pagamento de multa e/ou indenização, conforme o caso. Não há qualquer garantia que a indenização e/ou a multa a ser paga pela Devedora, caso ela incorra em uma das condições resolutivas estabelecidas no Contrato de Locação, será em valor necessário para a amortização integral dos CRI. Da mesma forma, não há qualquer garantia que as condições financeiras da Cedente, caso ela incorra em uma das condições resolutivas estabelecidas no Contrato de Locação, permitirão que ela realize a Recompra Compulsória Integral. Em ambos os casos, caberá à Emissora apenas solicitar a Recompra Compulsória Integral e, caso a Cedente não cumpra integralmente com a obrigação de Recompra Compulsória Integral, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

#### *Risco relacionado à ordem de utilização das Garantias*

A Emissão é garantida pelas Garantias dos Créditos Imobiliários e pelo Fundo de Despesas e a utilização das Garantias antes da entrega do Empreendimento está sujeita à ordem prevista no item 8.2 acima. Dessa forma, a excussão das Garantias antes da entrega do Empreendimento não poderá ser iniciada simultaneamente, o que poderá prejudicar os Titulares do CRI.

### **CLÁUSULA DEZENOVE: DISPOSIÇÕES GERAIS**

19.1. Relatório de Gestão: Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI e/ou pelo Agente Fiduciário, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis.

19.2. Prevalência das Disposições do Termo de Securitização: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

## CLÁUSULA VINTE: DAS NOTIFICAÇÕES

20.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

*Para a Emissora*

**LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**

Rua Professor Macedo Filho, nº 341, Bom Retiro

Curitiba / PR, CEP 80520-340

At.: Sr. José Augusto Roque

Telefone: (41) 3027-2040

E-mail: [jose.roque@ethosgroup.com.br](mailto:jose.roque@ethosgroup.com.br)

*Para o Agente Fiduciário*

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304

Rio de Janeiro – RJ, CEP 22640-102

At.: Sra. Nathalia Machado Loureiro / Sr. Marco Aurélio Ferreira / Srta. Marcelle Motta Santoro

Telefone: (21) 3385-4565

Fac-símile: (21) 3385-4046

Correio eletrônico: [operacional@pentagonotrustee.com.br](mailto:operacional@pentagonotrustee.com.br)

20.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas (i) sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, por telegrama ou por e-mail, nos endereços mencionados neste Termo ou (ii) por correio eletrônico, com confirmação eletrônica de recebimento, para os Investidores que assim optarem, devendo ser encaminhadas aos endereços eletrônicos que venham a ser oportunamente informados por tais Investidores. Cada parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

## CLÁUSULA VINTE E UM: DO FORO

21.1. Foro: As partes elegem o foro da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

O presente Termo de Securitização é firmado em 2 (duas) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Curitiba, 25 de julho de 2017.

*(Assinaturas seguem na próxima página.)*

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

*(Página de assinaturas 1 de 2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Logos Companhia Securitizadora S.A., firmado em 25 de julho de 2017, entre esta última e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)*

*Ricardo Santos da Rosa*

---

**LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

Jose Augusto Roque

Diretor Presidente

(Página de assinaturas 2 de 2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Lagas Campanhia Securitizadora S.A., firmado em 25 de julho de 2017, entre esta última e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

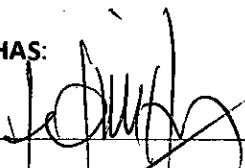


---

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

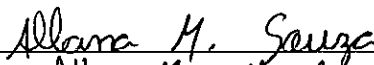
Agente Fiduciário  
**Paulo Luiz Ferreira**  
Procurador

TESTEMUNHAS:



---

Nome: Edmilson Oliveira Leite  
RG nº:  
CPF/MF nº: R.G.: 8.270.727-0 PR  
CPF: 470.720.329-91



---

Nome: Allana Marcelle de Souza  
RG nº: 136.983.075  
CPF/MF nº: 105.271.839-62



## ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

### ANEXO I-A – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI SENIORES

Evento	Data	Juros	Amortização
1	15/08/2017	Não	0,0000%
2	15/09/2017	Não	0,0000%
3	15/10/2017	Não	0,0000%
4	15/11/2017	Não	0,0000%
5	15/12/2017	Sim	0,3148%
6	15/01/2018	Sim	0,4015%
7	15/02/2018	Sim	0,4067%
8	15/03/2018	Sim	0,4119%
9	15/04/2018	Sim	0,4173%
10	15/05/2018	Sim	0,4228%
11	15/06/2018	Sim	0,4283%
12	15/07/2018	Sim	0,4340%
13	15/08/2018	Sim	0,4397%
14	15/09/2018	Sim	0,4455%
15	15/10/2018	Sim	0,4515%
16	15/11/2018	Sim	0,5308%
17	15/12/2018	Sim	0,5383%
18	15/01/2019	Sim	0,5460%
19	15/02/2019	Sim	0,5539%
20	15/03/2019	Sim	0,5619%
21	15/04/2019	Sim	0,5701%
22	15/05/2019	Sim	0,5784%
23	15/06/2019	Sim	0,5869%
24	15/07/2019	Sim	0,5956%
25	15/08/2019	Sim	0,6045%
26	15/09/2019	Sim	0,6135%
27	15/10/2019	Sim	0,6228%
28	15/11/2019	Sim	0,7134%
29	15/12/2019	Sim	0,7249%
30	15/01/2020	Sim	0,6219%
31	15/02/2020	Sim	0,6318%
32	15/03/2020	Sim	0,6419%
33	15/04/2020	Sim	0,6523%
34	15/05/2020	Sim	0,6629%
35	15/06/2020	Sim	0,6737%
36	15/07/2020	Sim	0,6848%
37	15/08/2020	Sim	0,6961%
38	15/09/2020	Sim	0,7077%
39	15/10/2020	Sim	0,7196%
40	15/11/2020	Sim	0,8230%

Evento	Data	Juros	Amortização
41	15/12/2020	Sim	0,8378%
42	15/01/2021	Sim	0,8530%
43	15/02/2021	Sim	0,8686%
44	15/03/2021	Sim	0,8847%
45	15/04/2021	Sim	0,9011%
46	15/05/2021	Sim	0,9181%
47	15/06/2021	Sim	0,9355%
48	15/07/2021	Sim	0,9534%
49	15/08/2021	Sim	0,9718%
50	15/09/2021	Sim	0,9908%
51	15/10/2021	Sim	1,0103%
52	15/11/2021	Sim	1,1358%
53	15/12/2021	Sim	1,1599%
54	15/01/2022	Sim	1,1848%
55	15/02/2022	Sim	1,2105%
56	15/03/2022	Sim	1,2371%
57	15/04/2022	Sim	1,2646%
58	15/05/2022	Sim	1,2931%
59	15/06/2022	Sim	1,3226%
60	15/07/2022	Sim	1,3533%
61	15/08/2022	Sim	1,3850%
62	15/09/2022	Sim	1,4179%
63	15/10/2022	Sim	1,4522%
64	15/11/2022	Sim	1,6151%
65	15/12/2022	Sim	1,6574%
66	15/01/2023	Sim	1,7015%
67	15/02/2023	Sim	1,7476%
68	15/03/2023	Sim	1,7957%
69	15/04/2023	Sim	1,8461%
70	15/05/2023	Sim	1,8989%
71	15/06/2023	Sim	1,9543%
72	15/07/2023	Sim	2,0124%
73	15/08/2023	Sim	2,0735%
74	15/09/2023	Sim	2,1377%
75	15/10/2023	Sim	2,2054%
76	15/11/2023	Sim	2,4425%
77	15/12/2023	Sim	2,5277%
78	15/01/2024	Sim	2,6182%
79	15/02/2024	Sim	2,7144%
80	15/03/2024	Sim	2,8169%

Evento	Data	Juros	Amortização
81	15/04/2024	Sim	2,9264%
82	15/05/2024	Sim	3,0436%
83	15/06/2024	Sim	3,1693%
84	15/07/2024	Sim	3,3045%
85	15/08/2024	Sim	3,4502%
86	15/09/2024	Sim	3,6078%
87	15/10/2024	Sim	3,7786%
88	15/11/2024	Sim	4,2132%
89	15/12/2024	Sim	4,4408%
90	15/01/2025	Sim	4,6918%
91	15/02/2025	Sim	4,9701%
92	15/03/2025	Sim	5,2802%
93	15/04/2025	Sim	5,6281%
94	15/05/2025	Sim	6,0211%
95	15/06/2025	Sim	6,4684%
96	15/07/2025	Sim	6,9822%
97	15/08/2025	Sim	7,5784%
98	15/09/2025	Sim	8,2786%
99	15/10/2025	Sim	9,1125%
100	15/11/2025	Sim	10,6728%
101	15/12/2025	Sim	12,0627%
102	15/01/2026	Sim	13,8492%
103	15/02/2026	Sim	16,2300%
104	15/03/2026	Sim	19,5606%
105	15/04/2026	Sim	24,5508%
106	15/05/2026	Sim	32,8522%
107	15/06/2026	Sim	49,3951%
108	15/07/2026	Sim	98,5472%
109	15/08/2026	Sim	100,0000%

**ANEXO I-B – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI SUBORDINADOS**

Evento	Data	Juros	Amortização
1	15/08/2017	Não	0,0000%
2	15/09/2017	Não	0,0000%
3	15/10/2017	Não	0,0000%
4	15/11/2017	Não	0,0000%
5	15/12/2017	Sim	0,0000%
6	15/01/2018	Sim	0,0000%
7	15/02/2018	Sim	0,0000%
8	15/03/2018	Sim	0,0000%
9	15/04/2018	Sim	0,0000%
10	15/05/2018	Sim	0,0000%
11	15/06/2018	Sim	0,0000%
12	15/07/2018	Sim	0,0000%
13	15/08/2018	Sim	0,0000%
14	15/09/2018	Sim	0,0000%
15	15/10/2018	Sim	0,0000%
16	15/11/2018	Sim	0,0000%
17	15/12/2018	Sim	0,0000%
18	15/01/2019	Sim	0,0000%
19	15/02/2019	Sim	0,0000%
20	15/03/2019	Sim	0,0000%
21	15/04/2019	Sim	0,0000%
22	15/05/2019	Sim	0,0000%
23	15/06/2019	Sim	0,0000%
24	15/07/2019	Sim	0,0000%
25	15/08/2019	Sim	0,0000%
26	15/09/2019	Sim	0,0000%
27	15/10/2019	Sim	0,0000%
28	15/11/2019	Sim	0,0000%
29	15/12/2019	Sim	0,0000%
30	15/01/2020	Sim	0,0000%
31	15/02/2020	Sim	0,0000%
32	15/03/2020	Sim	0,0000%
33	15/04/2020	Sim	0,0000%
34	15/05/2020	Sim	0,0000%
35	15/06/2020	Sim	0,0000%
36	15/07/2020	Sim	0,0000%
37	15/08/2020	Sim	0,0000%
38	15/09/2020	Sim	0,0000%
39	15/10/2020	Sim	0,0000%
40	15/11/2020	Sim	0,0000%

Evento	Data	Juros	Amortização
41	15/12/2020	Sim	0,0000%
42	15/01/2021	Sim	0,0000%
43	15/02/2021	Sim	0,0000%
44	15/03/2021	Sim	0,0000%
45	15/04/2021	Sim	0,0000%
46	15/05/2021	Sim	0,0000%
47	15/06/2021	Sim	0,0000%
48	15/07/2021	Sim	0,0000%
49	15/08/2021	Sim	0,0000%
50	15/09/2021	Sim	0,0000%
51	15/10/2021	Sim	0,0000%
52	15/11/2021	Sim	0,0000%
53	15/12/2021	Sim	0,0000%
54	15/01/2022	Sim	0,0000%
55	15/02/2022	Sim	0,0000%
56	15/03/2022	Sim	0,0000%
57	15/04/2022	Sim	0,0000%
58	15/05/2022	Sim	0,0000%
59	15/06/2022	Sim	0,0000%
60	15/07/2022	Sim	0,0000%
61	15/08/2022	Sim	0,0000%
62	15/09/2022	Sim	0,0000%
63	15/10/2022	Sim	0,0000%
64	15/11/2022	Sim	0,0000%
65	15/12/2022	Sim	0,0000%
66	15/01/2023	Sim	0,0000%
67	15/02/2023	Sim	0,0000%
68	15/03/2023	Sim	0,0000%
69	15/04/2023	Sim	0,0000%
70	15/05/2023	Sim	0,0000%
71	15/06/2023	Sim	0,0000%
72	15/07/2023	Sim	0,0000%
73	15/08/2023	Sim	0,0000%
74	15/09/2023	Sim	0,0000%
75	15/10/2023	Sim	0,0000%
76	15/11/2023	Sim	0,0000%
77	15/12/2023	Sim	0,0000%
78	15/01/2024	Sim	0,0000%
79	15/02/2024	Sim	0,0000%
80	15/03/2024	Sim	0,0000%

Evento	Data	Juros	Amortização
81	15/04/2024	Sim	0,0000%
82	15/05/2024	Sim	0,0000%
83	15/06/2024	Sim	0,0000%
84	15/07/2024	Sim	0,0000%
85	15/08/2024	Sim	0,0000%
86	15/09/2024	Sim	0,0000%
87	15/10/2024	Sim	0,0000%
88	15/11/2024	Sim	0,0000%
89	15/12/2024	Sim	0,0000%
90	15/01/2025	Sim	0,0000%
91	15/02/2025	Sim	0,0000%
92	15/03/2025	Sim	0,0000%
93	15/04/2025	Sim	0,0000%
94	15/05/2025	Sim	0,0000%
95	15/06/2025	Sim	0,0000%
96	15/07/2025	Sim	0,0000%
97	15/08/2025	Sim	0,0000%
98	15/09/2025	Sim	0,0000%
99	15/10/2025	Sim	0,0000%
100	15/11/2025	Sim	0,0000%
101	15/12/2025	Sim	0,0000%
102	15/01/2026	Sim	0,0000%
103	15/02/2026	Sim	0,0000%
104	15/03/2026	Sim	0,0000%
105	15/04/2026	Sim	0,0000%
106	15/05/2026	Sim	0,0000%
107	15/06/2026	Sim	0,0000%
108	15/07/2026	Sim	0,0000%
109	15/08/2026	Sim	4,2360%
110	15/09/2026	Sim	4,5600%
111	15/10/2026	Sim	4,8540%
112	15/11/2026	Sim	5,4250%
113	15/12/2026	Sim	5,8276%
114	15/01/2027	Sim	6,2868%
115	15/02/2027	Sim	6,8154%
116	15/03/2027	Sim	7,4304%
117	15/04/2027	Sim	8,1547%
118	15/05/2027	Sim	9,0202%
119	15/06/2027	Sim	10,0725%
120	15/07/2027	Sim	11,3792%

Evento	Data	Juros	Amortização
121	15/08/2027	Sim	13,0449%
122	15/09/2027	Sim	15,2409%
123	15/10/2027	Sim	18,2679%
124	15/11/2027	Sim	23,5746%
125	15/12/2027	Sim	31,3380%
126	15/01/2028	Sim	46,3680%
127	15/02/2028	Sim	87,8335%
128	15/03/2028	Sim	100,0000%

*Handwritten marks: a large 'p' and a signature-like mark.*

**ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>				<b>DATA DE EMISSÃO: 25 de julho de 2017</b>			
<b>SÉRIE</b>	<b>PRE</b>	<b>NÚMERO</b>	<b>2</b>	<b>TIPO DE CCI</b>	<b>INTEGRAL</b>		
<b>1. EMISSORA:</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>PREMOAÇO CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI</b>							
CNPJ/MF: 11.460.195/0001-79							
ENDEREÇO: Rodovia João Leopoldo Jacomel, nº 7054							
<b>COMPLEMENTO</b>	-	<b>CIDADE</b>	Piraquara	<b>UF</b>	<b>PR</b>	<b>CEP</b>	83310-170
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b>							
CNPJ/MF: 17.343.682/0001-38							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, n.º 4.200, Barra da Tijuca							
<b>COMPLEMENTO</b>	Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304	<b>CIDADE</b>	Rio de Janeiro	<b>UF</b>	<b>RJ</b>	<b>CEP</b>	22640-102
<b>3. DEVEDORA:</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>BALAROTI COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO S.A.</b>							
CPF/MF: 77.044.618/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Waldemar Kost, nº 701							
<b>COMPLEMENTO</b>	-	<b>CIDADE</b>	Curitiba	<b>UF</b>	<b>PR</b>	<b>CEP</b>	81610-100
<b>4. TÍTULO</b>							
Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel na Modalidade de Built-to-Suit “Novo Centro de Distribuição da Balaroti”, firmado entre a Cedente, a Devedora, os Fiadores do Contrato de Locação e o Fiador, em 1º de julho de 2016, e aditado em 23 de setembro de 2016 e 16 de maio de 2017.							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$ 65.092.500,00 (sessenta e cinco milhões, noventa e dois mil e quinhentos reais).							
100% (cem por cento) dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação devidos pela Devedora em favor da Cedente, correspondente (i) ao total de 165 (cento e sessenta e cinco) aluguéis; ou (ii) na hipótese de antecipação da assinatura do Termo de Entrega de Chaves e Aceitação, conforme previsto na Cláusula 7.2 do Contrato de Locação, o total de aluguéis devidos a partir da data de assinatura do referido termo até o fim do prazo locatício previsto no Contrato de Locação, os quais abrangem todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, reajuste monetário e ações inerentes ao Contrato de Locação, tais como a indenização a ser paga pela Devedora à Cedente nas hipóteses de rescisão antecipada do Contrato de Locação, juros, penalidades, e demais acessórios eventualmente devidos durante o referido período.							
<b>6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b>							
ENDEREÇO: Rua Henrique Gonzaga de Souza Neto, S/N, esquina com Rua João Gomes Vieira.							
<b>COMPLEMENTO</b>	-	<b>CIDADE</b>	São José dos Pinhais	<b>UF</b>	<b>PR</b>	<b>CEP</b>	83060-460
<b>CARTÓRIO</b>	1º Registro de Imóveis de São José dos Pinhais.						

Nº MATRÍCULA	89.570
<b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
7.1. PRAZO REMANESCENTE	5.099 (cinco mil e noventa e nove) dias corridos contados da Data de Emissão;
7.2. VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO	R\$ 394.500,00 (trezentos e noventa e quatro mil e quinhentos reais);
7.3. FORMA DE REAJUSTE	(a) desde junho de 2016 e até 15 (quinze) meses contados da data de assinatura do Contrato de Locação (" <u>Data de Entrega do Imóvel</u> "), o Valor do Aluguel será corrigido pela variação do INCC, e reajustado na Data de Entrega do Imóvel, observado que R\$18.000 (dezoito mil reais) não será corrigido até a Data de Entrega do Imóvel; (b) a partir da Data de Entrega do Imóvel, o Valor do Aluguel será corrigido anualmente pela variação do IPCA;
7.4. DATA DE VENCIMENTO INICIAL:	(a) 10 de novembro de 2017; (b) na hipótese de antecipação da assinatura do Termo de Entrega de Chaves e Aceitação, conforme previsto na Cláusula 7.2 do Contrato de Locação, a data da referida assinatura;
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	10 de julho de 2031;
7.6. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária mensal pelo índice previsto no item XI do quadro do Contrato de Locação, <i>pra rata temporis</i> , e multa de inadimplemento de 10% (dez por cento), além de honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) no caso de cobrança judicial;
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal.
<b>8. GARANTIAS ADICIONAIS</b>	
Os Créditos Imobiliários contam com garantia fidejussória constituída no Contrato de Locação, outorgada por (i) <b>CASAFORTE ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 84.963.743/0001-57, com sede na Rua Waldemar Kost, nº 701, sala 02, bairro Vila Hauer, CEP 81610-100, na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná; (ii) <b>HELIO BALAROTTI JUNIOR</b> , brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 2.057.022-9 SSP/PR, inscrito sob o CPF/MF sob o nº 408.633.879-34 e <b>CELIA APARECIDA DE LARAS BALAROTTI</b> , brasileira, casada, empresária, portadora do RG nº 3.234.416-0 SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob nº 447.622.759-72, ambos domiciliados na Rua Professor Paulo de Assumpção, nº 903, casa 10, bairro Jardim Santa Barbara, CEP 81540-260, na cidade de Curitiba, Estado do Paraná.	
<b>9. LOCAL DE EMISSÃO</b>	
Curitiba - PR	
<b>10. OBSERVAÇÕES</b>	
Fica a Instituição Custodiante e a Emissora desde já autorizadas a promover qualquer alteração necessária nas características da CCI, por meio do Sistema de Negociação, para prever a data de vencimento inicial e final, caso essas sejam alteradas em razão da data de entrega do Empreendimento.	

**ANEXO III - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCI  
PARA OS FINS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/04**

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*", firmado em 25 de julho de 2017 ("Escritura de Emissão"), por meio do qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário nº 02, série PRE ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão da CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização, a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Logos Companhia Securitizadora S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Professor Macedo Filho, nº 341, Bom Retiro, CEP 80520-340, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.851.496/0001-35 ("Emissora"), realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 25 de julho de 2017 entre a Emissora e a Instituição Custodiante, na qualidade de Agente Fiduciário da Emissão ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/97. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004, e o Termo de Securitização, registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004.

Rio de Janeiro – RJ, 25 de julho de 2017.

---

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**  
*Instituição Custodiante*

2 

**ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER  
(PREVISTA NA FORMA DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414)**

**CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, sala 2B, Ed. Madison, Vila Olímpia, CEP 04547-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 13.690, expedido em 4 de junho de 2014, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão da Logos Companhia Securitizadora S.A. ("Emissão"), companhia aberta, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Professor Macedo Filho, nº 341, Bom Retiro, CEP 80520-340, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.851.496/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), nos termos das Instruções CVM nºs 476 e 414, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o agente fiduciário da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo – SP, 25 de julho de 2017.

---

**CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Coordenador Líder*

**ANEXO V - DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA  
(PREVISTA NA FORMA DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414)**

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Professor Macedo Filho, nº 341, Bom Retiro, CEP 80520-340, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.851.496/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão da Logos Companhia Securitizadora S.A. ("Emissora", "CRI" e "Emissão", respectivamente), nos termos do item 15 do Anexo III à Instrução CVM nº 414/2004, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o coordenador líder da oferta dos CRI e o agente fiduciário da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

Curitiba – PR, 25 de julho de 2017.

*Ricardo Santos da Rosa*

---

**LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

Jose Augusto Roque

Diretor Presidente

**ANEXO VI - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO  
(PREVISTA NA FORMA DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04)**

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de Agente Fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão da Logos Companhia Securitizadora S.A. ("CRI" e "Emissão", respectivamente), nos termos do item 15 do Anexo III à Instrução CVM nº 414, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a emissora dos CRI, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela emissora dos CRI no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

Rio de Janeiro – RJ, 25 de julho de 2017.

---

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**  
*Agente Fiduciária*



**ANEXO VII - CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO**

2

8



### Cronograma de Execução CD Balaroti

Na transição de execução de uma fase para outra, alguns trabalhos ocorrem simultaneamente.

Este cronograma objetivou liberar as áreas por ordem de prioridade de uso do cliente.

Os trabalhos realizados serão administrados/conciliados para que não afete o processo operacional da fábrica.

A obra de responsabilidade da Eiffel, contará com irrestrito apoio técnico e equipamentos necessários.

DATAS MARCO DE INICIO OU CONCLUSÃO DE ATIVIDADES			
ITENS	ATIVIDADES	ETAPA	DATAS
1	Montagem de pilares pré-fabricados	INICIO	20/11/2016
2	Estacas dos blocos do barracão	CONCLUIDO	31/12/2016
3	Fundações, blocos dos pilares do barracão	CONCLUIDO	28/02/2017
4	Estrutura pré fabricada de concreto	CONCLUIDO	30/03/2017
5	Colocação das telhas de cobertura	INICIO	20/03/2017
6	Instalações elétricas do galpão.	INICIO	10/05/2017
7	Área de vivência dos motoristas	CONCLUIDO	30/06/2017
8	Piso do galpão.	INICIO	30/07/2017
9	Pátio externo	CONCLUIDO	30/07/2017
10	Cobertura do galpão e Fechamento vertical	CONCLUIDO	30/08/2017
11	Piso do galpão.	CONCLUIDO	15/09/2017
12	Area Administrativa , piso de concreto e Prevenção de incêndio .	CONCLUIDO	30/09/2017

**ANEXO VIII – LAUDOS DE AVALIAÇÃO**



**ZAPPA**

Perícias &  
Engenharia  
de Avaliações

41 3029-1349 – 41 9962-1890

sydney@zappa.eng.br

Rua José Loureiro, 603 - Conj. 1001 - Centro  
Curitiba - PR - CEP 80010-916 :: www.zappa.eng.br

**LAUDO:**

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS  
INDUSTRIAIS.**

**CLIENTE:**

**Premoação Construto-  
ra e Incorporadora  
Eireli**

---

## **AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS INDUSTRIAIS. LAUDO PERICIAL**

---

Curitiba, 29 de setembro de 2016.

Contratante: **Premoço Construtora e Incorporadora Eireli.**

Aos cuidados do Sr. **José Augusto Roque.**

**ZAPPA Perícias Judiciais e Engenharia de Avaliações**, empresa especializada em Perícias e Avaliações, ora representada por **Sydney Millen Zappa**, seu sócio, Engenheiro Civil - CREA 15.280-D PR, e **Aline Calisto**, Engenheira Civil - CREA 147.990-D PR, Engenheiros de Perícias e Avaliações, abaixo assinado, contratada por Vossa Senhoria, vem apresentar Laudo Pericial.

**SYDNEY MILLEN ZAPPA**  
Engenheiro Civil - CREA 15.280-D PR  
Registro nacional: 170.083.446-0  
Engenheiro de Avaliações e Perícias  
Especialista em Patologia das Obras Cívicas  
**PERITO JUDICIAL**

**ALINE CALISTO**  
Engenheira Civil - CREA 147.990-D PR  
Registro nacional: 171.458.138-1  
Engenheira de Avaliações e Perícias  
Membro do IBAPE-PR: 940  
**PERITA JUDICIAL**



## LAUDO PERICIAL.

### SUMÁRIO

	fl.
1. RESUMO DAS AVALIAÇÕES.....	4
1.1 R. HENRIQUE GONZAGA DE SOUZA NETO – SÃO JOSÉ DOS PINHAIS.4	
1.2 RODOVIA JOÃO LEOPOLDO JACOMEL, 7054 – PIRAQUARA.....4	
2. INICIALMENTE.....	5
3. R. HENRIQUE GONZAGA DE SOUZA NETO – SÃO JOSÉ DOS PINHAIS.....	5
3.1 NATUREZA DO IMÓVEL.....	6
3.2 CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....	6
3.3 LOCALIZAÇÃO.....	6
3.4 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO.....	6
3.5 EDIFICAÇÃO.....	7
3.6 INFORMAÇÕES GERAIS DA REGIÃO.....	7
3.7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	8
4. VALORAÇÃO DO TERRENO – SÃO JOSÉ DOS PINHAIS.....	9
4.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....	9
4.2 PADRÕES DE VARIÁVEIS DO AVALIANDO.....	23
5. RODOVIA JOÃO LEOPOLDO JACOMEL, 7054 - PIRAQUARA...24	
5.1 RESTRIÇÕES IMPORTANTES.....	24
5.2 NATUREZA DO IMÓVEL.....	26
5.3 CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....	26
5.4 LOCALIZAÇÃO.....	26
5.5 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO.....	26
5.6 EDIFICAÇÃO.....	27
5.7 INFORMAÇÕES GERAIS DA REGIÃO.....	28
5.8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	29
6. VALORAÇÃO DO TERRENO - PIRAQUARA.....	30
6.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....	30
6.2 PADRÕES DE VARIÁVEIS DO AVALIANDO.....	44
6.3 ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES.....	44
6.4 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS.....	47
6.5 SUBAPROVEITAMENTO DO TERRENO.....	48
6.6 ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES.....	48
6.7 CUSTO PARA REGULARIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS.....	50
7. RESUMO DAS AVALIAÇÕES.....	51
7.1 R. HENRIQUE GONZAGA DE SOUZA NETO – SÃO JOSÉ DOS PINHAIS.51	
7.2 RODOVIA JOÃO LEOPOLDO JACOMEL, 7054 – PIRAQUARA.....	51
8. ANEXOS.....	52
8.1 DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO.....	53
8.2 DOCUMENTOS.....	62
8.3 CRITÉRIO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP.....	73
8.4 ART - Anotação de Responsabilidade Técnica.....	74
9. ENCERRAMENTO.....	75

## 1. RESUMO DAS AVALIAÇÕES.

IMÓVEL SITUADO EM	VALOR DO TERRENO	VALOR DAS EDIFICAÇÕES	VALOR DA REGULARIZAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS	R\$ 26.581.968,95			R\$ 26.581.968,95
PIRAQUARA	R\$ 4.879.840,30	R\$ 7.587.607,00	R\$ 183.268,00	R\$ 12.284.179,30
<b>TOTAIS</b>	<b>R\$ 31.461.809,26</b>	<b>R\$ 7.587.607,00</b>	<b>R\$ 183.268,00</b>	<b>R\$ 38.866.148,26</b>

### 1.1 R. HENRIQUE GONZAGA DE SOUZA NETO – SÃO JOSÉ DOS PINHAIS.

**R\$ 26.581.968,00**

(vinte e seis milhões-quinhetos e oitenta e um mil novecentos e sessenta e nove reais),

Para SETEMBRO/2016.

### 1.2 RODOVIA JOÃO LEOPOLDO JACOMEL, 7054 PIRAQUARA.

**R\$ 12.284.179,00**

(doze milhões duzentos e oitenta e quatro mil cento e setenta e nove reais),

Para SETEMBRO/2016.



## 2. INICIALMENTE<sup>1</sup>.

**OBJETIVO.** Este trabalho visa avaliar os imóveis descritos a seguir, sob os ditames das normas técnicas pertinentes (NBR 14653, partes 1- Procedimentos Gerais e 2- Imóveis Urbanos).

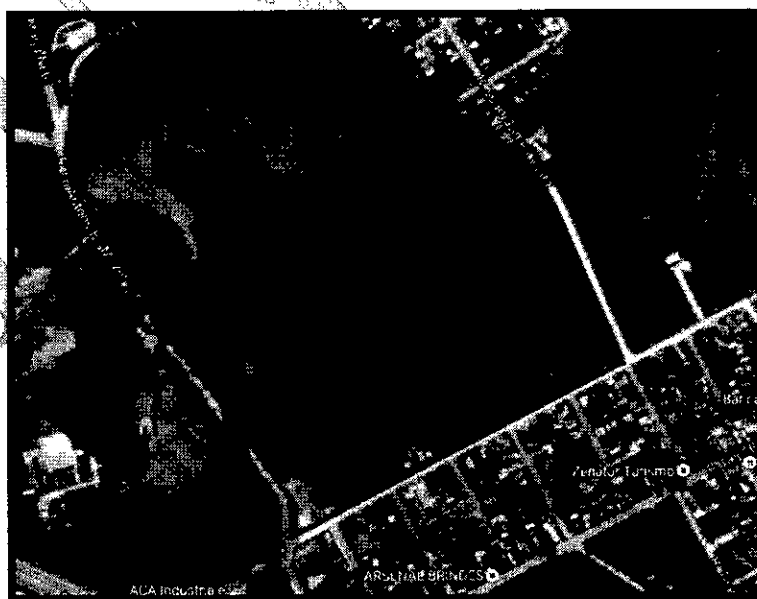
**NORMA TÉCNICA.** Esta parte da NBR 14653 é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais nos serviços técnicos em tais avaliações.

**OBJETIVOS DA VISTORIA.** Antes do início dos trabalhos de escritório fez-se a necessária vistoria no local, para:

- Verificação das características próprias dos imóveis, tais como: localização, padrão da região, topografia e hidrografia.
- Verificação das dimensões e área dos terrenos.
- Verificação de benfeitorias/edificações.
- Produção de documentário fotográfico.

**FINALIDADE.** Obtenção do valor venal dos imóveis descrito abaixo para época da elaboração deste laudo.

## 3. R. HENRIQUE GONZAGA DE SOUZA NETO – SÃO JOSÉ DOS PINHAIS.



<sup>1</sup> Os textos a seguir contêm a metodologia básica da norma referida, bem como partes dos textos das normas, de propriedade intelectual da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

### 3.1 NATUREZA DO IMÓVEL.

- Imóvel urbano.

### 3.2 CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL.

- Quanto ao uso: ..... Industrial.
- Quanto ao tipo do imóvel:..... Lote.
- Quanto ao agrupamento de imóveis:..... Não há

### 3.3 LOCALIZAÇÃO.

- Endereço:R. Henrique Gonzaga de Souza Neto entre R. João Gomes Vieira e R. Ilo Antonininho Mozer.
- Bairro: ..... Cristal.
- Cidade: ..... São José dos Pinhais.

### 3.4 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO.

- Área total:..... 198.446,95 m<sup>2</sup>.
- Forma: ..... Irregular.
- Frente 1: R. Henrique Gonzaga de Souza Neto: .....510, 34 m.
- Frente 2: R. Ilo Antonininho Mozer:.....330,50 m.
- Frente 3: R. João Gomes Vieira:.....223,77 m.
- Indicação Fiscal:..... 15.014.0003.000-01.
- Zoneamento:..... UTP de Itaquí – ZOO4.
- Topografia:.....horizontal.
- Superfície:..... seca.
- Múltiplas frentes?..... Esquina.
- Pavimentação:..... asfalto.
- Energia domiciliar/Iluminação pública:..... sim.
- Rede de água tratada: ..... sim.
- Rede de esgotos sanitários: ..... sim.
- Rede de águas pluviais: ..... sim.
- Restrições físicas e legais ao aproveitamento/legislação: 25,20% de ocupação do terreno, 0,25 de coeficiente de aproveitamento.

#### 3.4.1 RESTRIÇÕES À MÁXIMA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL.

- LEGISLAÇÃO MUNICIPAL. Lei complementar nº 107, de 19 de abril de 2016.
- LEGISLAÇÃO ESTADUAL. Decreto Nº 11.684 de 2014.

#### 3.4.1.1 PLANEJAMENTO, USO E PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NA RMC.

- a) Lei Federal nº 6766/79 - Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano.

- b) Legislações municipais (ambientais e urbanísticas).  
c) Legislações e Decretos em Matéria Ambiental, Federais e Estaduais.

#### 3.4.1.2 NORMAS FEDERAIS E AMBIENTAIS

- Decreto Federal nº 24.643/34 - Código de águas.
- Lei Federal nº 4771/65 - Código Florestal.
- Lei Federal nº 6902/81 - Dispõe sobre a criação de Estações Ecológicas e águas de Proteção Ambiental.
- Lei Federal nº 6938/81 - Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente.
- Constituição Federal de 1988.
- Decreto Federal nº 99.274/90 - Regulamenta a Lei nº 6902/81.
- Lei nº 9433/97 - Política Nacional de Recursos Hídricos.
- Resolução do CONAMA.

#### 3.4.1.3 NORMAS ESTADUAIS AMBIENTAIS.

- Constituição do Estado do Paraná de 1989.
- Lei Estadual nº 8935/89 Dispõe sobre requisitos mínimos para as águas provenientes de Bacias mananciais destinada a abastecimento público.
- Decreto Estadual nº 458/91 - Institui a Área de Proteção Ambiental - APA Estadual do Rio Passaúna.
- Decreto Estadual nº 1751/96 - Mananciais e Recursos Hídricos da RMC.
- Decreto Estadual nº 1752/96 - Institui a APA Estadual do Rio Pequeno.
- Decreto Estadual nº 1753/96 - Institui a APA Estadual do Rio Iraí.
- Decreto Estadual nº 1753/96 - Institui a APA Estadual do Rio Piraquara.
- Lei Estadual nº 12.248/98 - Cria o Sistema Integrado de Gestão e Proteção dos Mananciais da RMC.

### 3.5 EDIFICAÇÃO.

Não há.

### 3.6 INFORMAÇÕES GERAIS DA REGIÃO.

#### 3.6.1 ASPECTOS GERAIS.

- *Análise das condições econômicas, políticas e sociais, quando relevantes para o mercado, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas.* O bairro Cristal faz divisa com os bairros Guatupê, Borda do Campo e Academia, e está a aproximadamente 11 km do Aeroporto Internacional Afonso Pena. O bairro ainda faz divisa com o município de Piraquara e é cortado pela Estrada Curitiba-Paranaguá (BR-277).

#### 3.6.2 ASPECTOS FÍSICOS.

- *Condições de relevo, natureza predominante do solo, condições ambientais.* O município de São José dos Pinhais possui altitude média de 900 m e é caracterizado por uma topografia



suavemente ondulada. Os solos predominantes são classificados como latossolo, textura argilosa. O maior volume de água é o Rio Iguaçu, que faz divisa entre o município e Curitiba.

### 3.6.3 LOCALIZAÇÃO.

- *Situação no contexto urbano, com indicação dos principais polos de influência.* Os limites de São José dos Pinhais são: ao norte Curitiba, Pinhais e Piraquara; ao sul Tijucas do Sul; a leste Morretes e Guaratuba e a oeste Mandirituba e Fazenda Rio Grande. É cortado pelas rodovias BR 277 e BR 376 e Contorno Leste, ligando o Sudoeste, Centro-Oeste, Nordeste e Sul do Brasil e os países do Mercosul. O bairro Cristal situa-se a aproximadamente 10,5 km do centro de São José dos Pinhais.

### 3.6.4 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.

- *Ocupação existente confrontada a com as leis de zoneamento e uso do solo do município, para concluir sobre as tendências de modificação (curto e médio prazo).* A Unidade Territorial do Planejamento (UTP) do Itaquí tem como objetivo assegurar condições para a preservação dos mananciais realizando o controle das ações antrópicas na região. A Zona de Ocupação orientada IV (ZOO4) possui taxa de ocupação máxima de 30%.

### 3.6.5 CARACTERÍSTICAS.

- Tráfego no local: ..... baixo de automóveis e pedestres.
- Vizinhança: ..... comércio e residências de baixo padrão.

### 3.6.6 INFRAESTRUTURA.

- |   |                       |                        |
|---|-----------------------|------------------------|
| • Energia domiciliar.   | • Iluminação pública. | • Ruas asfaltadas.     |
| • Guias e sarjetas.   | • Arborização.        | • Rede telefônica.     |
| • Rede de água tratada.   | • Rede de esgotos.    | • Transporte coletivo. |
| • Coleta de lixo/resíduos sólidos.  |                       |                        |
| • Redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão. |                       |                        |

### 3.6.7 SERVIÇOS.

- |             |                      |              |
|-------------|----------------------|--------------|
| • Comércio. | • Escolas.           | • Correio.   |
| • Igrejas.  | • Recreação e lazer. | • Segurança. |

### 3.7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO.

- Liquidez: ..... baixa liquidez.
- Desempenho de mercado: ..... recessivo.
- Número de ofertas: ..... baixo.
- Absorção pelo mercado: ..... lenta.
- Público alvo para absorção do bem: ..... grandes empresas.
- Facilitadores para negociação do bem: . grande volume de tráfego próximo, financiamentos.

## 4. VALORAÇÃO DO TERRENO – SÃO JOSÉ DOS PINHAIS.

### 4.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO<sup>2</sup>.

Nesta avaliação foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO descrito na Norma Brasileira da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR-14.653 de 2011 sob o título Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos. Este método:

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Assim AMOSTRA é o conjunto com mais de um elemento ou dado de mercado. Dentro deste enfoque aqui se considera AVALIANDO o imóvel objeto desta avaliação e ELEMENTOS/DADOS DE MERCADO os imóveis à disposição do mercado ou já transacionados.

No tratamento dos dados foi utilizada a:

#### 4.1.1 AVALIAÇÃO POR REGRESSÃO MÚLTIPLA.

De acordo com a norma:

... A técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação à outra que é responsável pela variabilidade observada nos preços é a análise de regressão.

O uso de Estatística Inferencial para estudo de comportamento do mercado imobiliário pressupõe que a variação em torno do valor médio encontrado nas amostras colhidas neste mercado, apresenta-se significativamente influenciada pelas diferenças físicas e qualitativas, normalmente presentes entre os dados destas amostras.

Para tanto podem ser usadas as seguintes metodologias:

1. Processo dos Mínimos Quadrados, que calcula o percentual da variação em torno da média que se deve às diferenças mais importantes entre os dados, no enfoque do avaliador, para o mercado pesquisado, ou pelo uso de:
2. Redes Neurais Artificiais.

Neste trabalho foi utilizada a metodologia dos:

MÍNIMOS QUADRADOS. Tal processo consiste na busca de uma equação linear (Equação de Regressão), que se mostre o mais aderente possível à dispersão dos

<sup>2</sup> O texto a seguir contém a metodologia básica da norma referida, bem como partes dos textos das normas, de propriedade intelectual da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

dados da amostra, num gráfico cartesiano, ou seja, é a equação representativa da linha média, que passa mais ao centro dos pontos do gráfico.

#### 4.1.2 AMOSTRA.

De acordo com a norma NBR 14653-2 *Avaliações de Bens – Imóveis Urbanos* deve-se realizar um “planejamento de pesquisa” para uma boa e consistente amostra de elementos. Ao iniciar a pesquisa, o avaliador deve seguir certos critérios para o levantamento de dados de mercado.

A norma diz:

... O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

... As fontes devem ser diversificadas tanto quanto possível. A necessidade de identificação das fontes deve ser objeto de acordo entre os interessados. No caso de avaliações judiciais, é obrigatória a identificação das fontes.

... Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

... Na amostragem deve-se sopesar o uso de informações que impliquem opiniões subjetivas do informante e recomenda-se:

- a) visitar cada imóvel tomado como referência, com o intuito de verificar, tanto quanto possível, todas as informações de interesse;
- b) atentar para os aspectos qualitativos e quantitativos;
- c) confrontar as informações das partes envolvidas, de forma a conferir maior confiabilidade aos dados coletados.

#### 4.1.3 DESCRIÇÃO DOS ELEMENTOS.

*\*Elementos desabilitados.*

Dado	Endereço	Observação	Área (m²)	Frete para Rodovia	Densidade (População/km²)	Tempo (meses)	Unitário (R\$/m²)	
1	R. Antônio Pedro, 1695	1 - Matriz negócios imobiliários - (41) 3117-7800	79.000,00	Sim	2	410,52	264	151,9
2	Rodovia João Leopoldo Jacomet em frente a R. Barão do Rio Branco	2 - A Fortim Imóveis - (41) 3022-4780	118.722,00	Sim	2	410,52	264	151,61
7	Rua Machado de Assis, 165	13 - JN Imóveis - (41) 3289-4964	6.000,00	Não	1	1922,42	264	1000
8	Rodovia contorno leste BR 116 em frente ao CDC Casas Bahia	14 - Amorim Imóveis - (41) 3027-7808	36.766,00	Sim	2	279,16	264	299,19
9	Rua Hajji, 50	15 - Imobiliaria Daniel Araújo - (41) 3242-9829	13.000,00	Não	1	279,16	264	130,77
10	Rodovia contorno leste BR 116 em frente ao Posto Localati	16 - Amorim Imóveis - (41) 3027-7808	9.012,00	Sim	2	279,16	264	421,66
11	Rua Jorotianu Socheki no lado da Brazil	17 - MCE Áreas Industriais/ Barracões/Logística - (41) 3274-2801	27.886,00	Não	1	279,16	264	150
12	Alameda Bom Pastor, 900	18 - Pereira Corretores de Imóveis - (41) 3196-0830	19.000,00	Não	1	279,16	264	210,53
13	R. João Leopoldo Jacomet entre R. Alvorada do Sul e Av. Maringá	19 - Casareto Imóveis - 3352-3300	4.000,00	Sim	2	1922,42	168	337,5
14	R. João Leopoldo Jacomet entre R. Alvorada do Sul e Av. Maringá	20 - M Pelizzari Imóveis - 3078-2208	2.840,00	Sim	2	1922,42	168	457,75
15	João Leopoldo Jacomet s/nº (ao lado da Bigolin)	22 - MM Imóveis - 3668-2296	1.774,00	Sim	2	1922,42	199	563,7
16	R. Henrique Coelho Neto entre R. Machado de Assis e R. Manoel Bandeira	23 - D Miranda Imóveis - 3033-1590	4.000,00	Não	1	1922,42	168	107,5
17	R. Guilherme Coelm esq. R. Henrique Coelho Neto	24 - Associação de Corretores de Imóveis - 3367-8286	8.000,00	Não	1	1922,42	168	96,25
19	R. Santa Helena esq. R. Marinha	26 - Carvalho Imóveis - 3078-1385	1.870,00	Não	1	1922,42	168	320,86
20	R. Jacob Macanhan esq. R. Santa Alves Petra	27 - Reginaldo Imóveis - 3668-5126	1.500,00	Não	1	1922,42	168	260
21	R. Manoel Bandeira esq. R. Graça Aranha	28 - MM Imóveis - 3668-2296	8.000,00	Não	1	1922,42	168	106,25
22	R. Rio Paraná entre R. Rio Purus e R. Rio Tietê	29 - proprietária - 3667-2481	27.200,00	Não	1	1922,42	168	111,11
23	João Leopoldo Jacomet s/nº (ao lado da Bigolin)	30 - Carvalho Imóveis - 3078-1385	1.872,00	Não	1	1922,42	199	427,35
24	Esquinas com Ruas Sta. Helena e Marinha, a uma quadra da Av. Jacob Macanhan	31 - Carvalho Imóveis - 3078-1385	1.877,50	Não	1	1922,42	199	665,78
26	Ao lado da empresa Vistec (Rua Antônio Pedro, 1600)	34 - Savignoli Imóveis - (41) 3329-4454	20.000,00	Não	1	410,52	225	65
29	Rua Nova Tirol, 1687	43 - A. Rovêda Imobiliária - 3044-2100	12.100,00	Não	1	410,52	246	100,83
30	R. Vinte e cinco de Janeiro (ao lado do cemitério, aprox 3148)	49 - Logis, (41) 3111-0757	6.000,00	Não	1	110	246	75
31	R. Manoel Alves dos Santos (aprox 219)	50 - Kadu Imóveis - (41) 3079-0820	24.319,00	Não	1	110	246	74,02
33	Rua Maria Gembroski Tuleski	52 - Cleber ou Sérgio - 9859-0203	249.000,00	Não	1	4027,04	234	261,04
34	1 quadra da Vovo, Positivo, TNT	53 - Vava real - (11) 2802-4434	192.000,00	Não	1	4027,04	234	260,42
35	Rua Ludovica Kamenski (ao lado do Fórum)	55 - CCX - 3016-1504	121.000,00	Não	1	4027,04	234	123,97
36	R. João Lunsderh, 1651	57 - Miro Imóveis - 3029-0807	109.164,00	Sim	2	4027,04	234	169,47
37	Av. Juscelino K. de Oliveira, ao lado da Denso do Brasil	50 - BMG & J Associação Imobiliária - 3229-2551	102.747,00	Sim	2	4027,04	234	233,58
38	Rodovia Contorno Leste com acesso pela entrada da Renault	59 - Bellos Imóveis - 3819-5254	100.000,00	Sim	2	4027,04	234	238
39	R. Arnaldo Perini, próximo a Britania	61 - MCE Áreas Industriais/ Barracões/Logística - (41) 3274-2801	55.543,27	Sim	2	110	264	60,01
41	R. Sebastião Sartana França, 601	64 - MCE Áreas Industriais/ Barracões/Logística - (41) 3274-2801	114.803,00	Não	1	279,16	264	158
43	Avenida Scardor Souza Neves esq. com Rua Cleveolina	65 - MCE Áreas Industriais/ Barracões/Logística - (41) 3274-2801	1.630,46	Não	1	279,16	264	1600,29
18*	R. 22 de Abril esq. R. 21 de Abril	25 - proprietário - 9940-1323	4.168,00	Não	1	1922,42	168	422,26
25*	Em frente à empresa Inergy	33 - MM Imóveis - (41) 3668-2296	8.320,00	Sim	2	410,52	225	43,51
27*	A duas quadras da estrada de Piraguam, indo pelo Contorno Leste ao km 80,5	38 - Costa Junior Imóveis - (41) 3018-3002	26.261,25	Sim	2	410,52	200	19,04
28*	Pastor Adolfo Weidmann, próximo ao cemitério	39 - Dêlas Imóveis - 3833-5030	13.328,48	Não	1	410,52	200	24,81
3*	Rua Angelino Pereira da Silva S/N	42 - Dêlas Imóveis - (41) 3033-5030	73.500,00	Não	1	410,52	264	22
32*	Av. Dom Pedro II, 2399 (esq. R. Divério A. Santos)	52 - Imobiliaria Juvesé - (41) 3353-3000	9.006,00	Não	1	110	246	444,15
4*	Rua Coronel Eneas, 22	68 - Ezequiel Imóveis - (41) 3606-4646	990,00	Não	1	410,52	264	303,03
40*	Rua Comandante Avador José P. Lupinski 414	63 - MCE Áreas Industriais/ Barracões/Logística - (41) 3274-2801	11.051,00	Não	1	279,16	264	1990,23
42*	RUA PEDRO BÜHRER, 2214	65 - MCE Áreas Industriais/ Barracões/Logística - (41) 3274-2801	102.000,00	Não	1	279,16	264	40,24
5*	Rua Clóvis Bevilacqua, 81	11 - São Carlos Imobiliária - (41) 3296-5252	1.000,00	Não	1	1922,42	264	422
6*	Rua Manoel Bandeira, 230, esq. Com Rua Henrique Coelho Neto	12 - Tomita Imóveis - (41) 3356-7872	938,00	Não	1	1922,42	264	746,27

2

#### 4.1.4 CONFIGURAÇÃO DAS VARIÁVEIS.

Uma vez determinada uma amostra de referência, se procede à escolha das variáveis que tem influência no valor do imóvel.

As variáveis independentes se referem às características físicas (por exemplo: área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância a polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio – à vista ou a prazo). Foram escolhidas com base nas teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelaram importantes no decorrer dos trabalhos. Algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes ao longo do desenvolvimento dos trabalhos e vice-versa (sendo, assim, desabilitadas).

Foram adotadas na maioria variáveis quantitativas, por recomendação da norma. As diferenças qualitativas das características dos imóveis foram especificadas, preferencialmente:

- Primeiro pelo emprego de variáveis dicotômicas (por exemplo: existência ou não de iluminação pública na localização do elemento).
- Depois pelo emprego de variáveis do tipo *Proxy* (por exemplo: padrão construtivo expresso pelo custo unitário básico).

Por último, pelo emprego de variáveis do tipo “códigos alocados” (por exemplo: padrão construtivo expresso por “notas” de 1 a 5).

CASO PRESENTE. As variáveis adotadas no caso presente são:

- **Área** = variável quantitativa; área total do lote em m<sup>2</sup>;
- **Densidade** = variável proxy; população por km<sup>2</sup> em determinada cidade de acordo com o senso realizado pelo IBGE em 2010;
- **Frente para rodovia** = variável dicotômica; existência (valor 2) ou não (valor 1) de frente do terreno para rodovia.
- **Tempo** = variável quantitativa; indica há quanto tempo os dados da oferta foram coletados ou a negociação ocorreu desde 01/01/1995. A escala numérica está definida, sequencialmente, da seguinte forma: 1 para 01/01/1995, 2 para 01/02/1995 etc.
- **Unitário** = variável dependente; valor total dividido pela área do terreno.

#### 4.1.5 COEFICIENTES DA REGRESSÃO.

##### 4.1.5.1 COEFICIENTE DE CORRELAÇÃO.

Este coeficiente traduz numericamente em quanto o conjunto de variáveis independentes, ou cada uma das independentes, está relacionado com a variável dependente. Está contido no intervalo entre -1 e +1 e representado pela letra R. Logo,  $-1 \leq R \leq +1$ .

Quando o sinal de R é positivo as variáveis variam no mesmo sentido,



ou seja, um incremento positivo da variável explicativa (por exemplo: profundidade, esquina, localização, área, frente e data) implica um incremento positivo na variável explicada (Valor Unitário). De acordo com a bibliografia técnica especializada<sup>1</sup>, para o coeficiente de Correlação procede-se a seguinte tabela:

R	Correlação
R=0	Nula
$0 < R \leq 0,3$	Fraca
$0,3 < R \leq 0,6$	Média
$0,6 < R \leq 0,9$	Forte
$0,9 < R \leq 0,99$	Fortíssima
R=1	Perfeita

CASO PRESENTE. Para o trabalho em questão foi alcançado  $R = 0,838027$  para a Regressão linear.

O Coeficiente de Correlação alcançado implica em grau FORTE de Correlação.

#### 4.1.5.2 COEFICIENTE DE DETERMINAÇÃO.

O Coeficiente de Determinação traduz numericamente o percentual do valor de avaliação que está sendo explicado pela equação ajustada de regressão. O Coeficiente é variável de 0 a 1 e a sua notação é a letra R elevada ao quadrado  $R^2$ , logo,  $0 \leq R^2 \leq 1$ . Quanto mais próximo de 1,00 este coeficiente de determinação, maior a influência das diferenças entre as variáveis independentes (por exemplo: profundidade, esquina, localização, área, frente, data) na variação do valor unitário (Variável dependente neste caso) em torno de sua média aritmética.

CASO PRESENTE. Para o trabalho em questão foi alcançado  $R^2 = 0,702289$  e  $R^2$  Ajustado = 0,658183 para a Regressão.

Para este trabalho as variáveis adotadas para a determinação do valor final são significativas.

#### 4.1.5.3 TESTES DE HIPÓTESES.

Na regressão linear há uma série de equações que se pode escolher de acordo com os melhores resultados obtidos. A cada mudança de equação, haverá uma mudança no valor da variável explicada (valor unitário). De acordo com a norma NBR 14653-2 *Avaliações de Bens – Imóveis Urbanos*, o avaliador deve realizar análise no modelo, no sentido de validar sua consistência.

<sup>1</sup> Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia. Editora PINI. Edição de ago/1998.

A Significância (neste caso no sentido de incerteza) do modelo é ponto importante nesta análise. De acordo com a mesma norma, para fundamentação da avaliação, é aceita a tolerância máxima de 5% (para o Grau I), 2% (para o Grau II) e 1% (para o Grau III). Assim quanto menor a Significância, melhor o modelo de avaliação adotado.

CASO PRESENTE. No modelo em questão, observa-se um nível de significância de 1%.

Para efeitos de consistência esta avaliação se enquadra no grau III, neste quesito.

#### 4.1.5.4 NORMALIDADE DOS RESÍDUOS.

A verificação da normalidade dos resíduos se dá através da comparação da distribuição dos resíduos com a distribuição de uma curva normal padrão. Divide-se o resíduo de cada dado de pesquisa pelo desvio padrão dos resíduos da amostra pesquisada. E em seguida compara-se esta distribuição com a distribuição da curva normal.

São calculados os desvios padrões e a porcentagem da amostra correspondente ao intervalo calculado.

De acordo com a norma:

A 2-2-2 – A verificação da normalidade pode ser realizada, entre outras, por uma das seguintes formas:

- a) pelo exame de histograma dos resíduos amostrais padronizados, com o objetivo de verificar se sua forma guarda semelhança com a da curva normal.
- b) pela análise do gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados, que deve apresentar pontos dispostos aleatoriamente, com a grande maioria situada no intervalo  $[-2; +2]$ .
- c) pela comparação da frequência relativa dos resíduos amostrais padronizados nos intervalos de  $[-1; +1]$ ,  $[-1,64; +1,64]$  e  $[1,96; +1,96]$ , com as probabilidades da distribuição normal padrão nos mesmos intervalos, ou seja, 68%, 90% e 95%.
- d) pelo exame do gráfico dos resíduos ordenados padronizados versus quantis da distribuição normal padronizada, que deve se aproximar da bissetriz do primeiro quadrante.
- e) pelos testes de aderência não paramétricos, como, por exemplo, o qui-quadrado, o de Kolmogorov-Smirnov ajustado por Stephens e o de Jarque-Bera.

Para a amostra em questão foi utilizada a comparação da frequência relativa dos resíduos amostrais padronizados, onde:

Limites	CASO PRESENTE
-1 a +1, desvios padrões	71%
-1,64 a +1,64, desvios padrões	87%
-1,96 até +1,96, desvios padrões	96%

CASO PRESENTE. Como neste caso os percentuais dos resíduos padronizados da equação de melhor ajuste apresentaram uma distribuição aproximadamente semelhante à da curva normal, está assegurada a normalidade dos resíduos, que é fundamental no cálculo dos intervalos de confiança.

Neste caso os percentuais dos resíduos padronizados da equação de melhor ajuste apresentaram uma distribuição aproximadamente semelhante à da curva normal.

#### 4.1.6 FUNÇÃO ESTIMATIVA.

Depois das análises do modelo foram calculados diversos valores estatísticos e se obteve a equação final com as variáveis independentes pertinentes. Desta equação se encontra o valor da variável dependente (valor unitário). Este é o valor da avaliação propriamente dito.

CASO PRESENTE. Unitário =  $1 / ( 0,15925902 + -2,5500975 * 1/\text{Área}^{1/2} + -0,013762127 * \text{Frente para Rodovia} + 707,76824 * 1/\text{Densidade}^2 + -8,9603511e-07 * \text{Tempo}^2 )^2$

Variável	Escala	T. Observado	Significância (%)	Det. Ajustado
Área	1/x <sup>1/2</sup>	-5,72	0,01	0,270780
Frente para l	x	-2,29	3,04	0,606630
Densidade	1/x <sup>2</sup>	5,51	0,01	0,300401
Tempo	x <sup>2</sup>	-4,10	0,03	0,465518
Unitário	1/y <sup>1/2</sup>			

#### 4.1.6.1 ANÁLISE DE SENSIBILIDADE.

Os gráficos anexos referentes à análise de sensibilidade refletem claramente como as variáveis independentes estão atuando em relação à variável dependente.

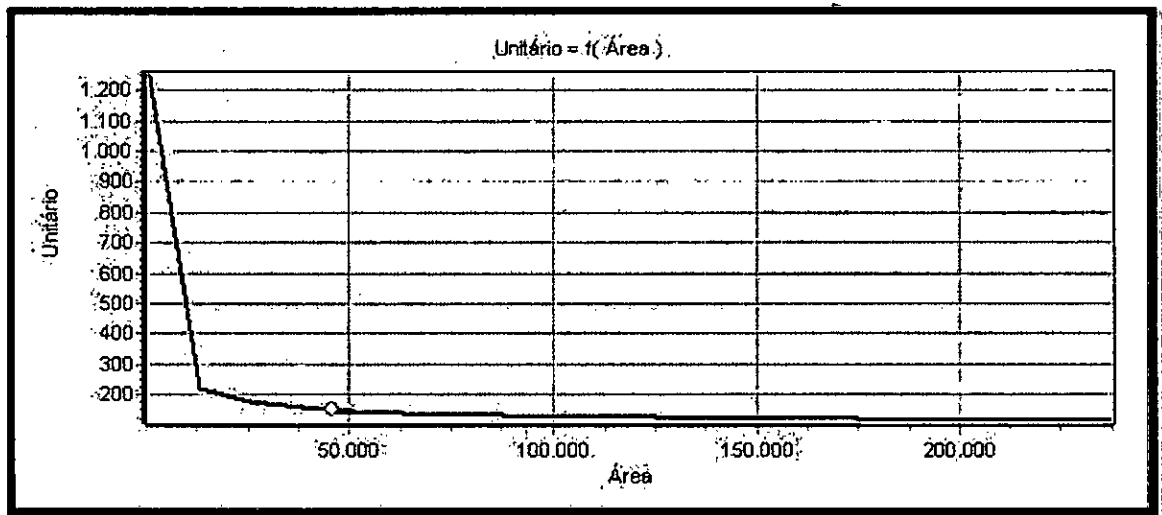
CASO PRESENTE.

Variável independente	Comportamento da amostra
Área	Quanto maior a área (em metros quadrados), menor o seu valor unitário.
Frente para rodovia	Quanto maior frente (em metros), maior valor unitário.
Densidade	Quanto maior a densidade, maior valor unitário.
Tempo	Quanto maior o mês da escala de tempo, maior o valor unitário.

**VARIÁVEL: ÁREA.**

Amplitude: de 1.500 a 249.000

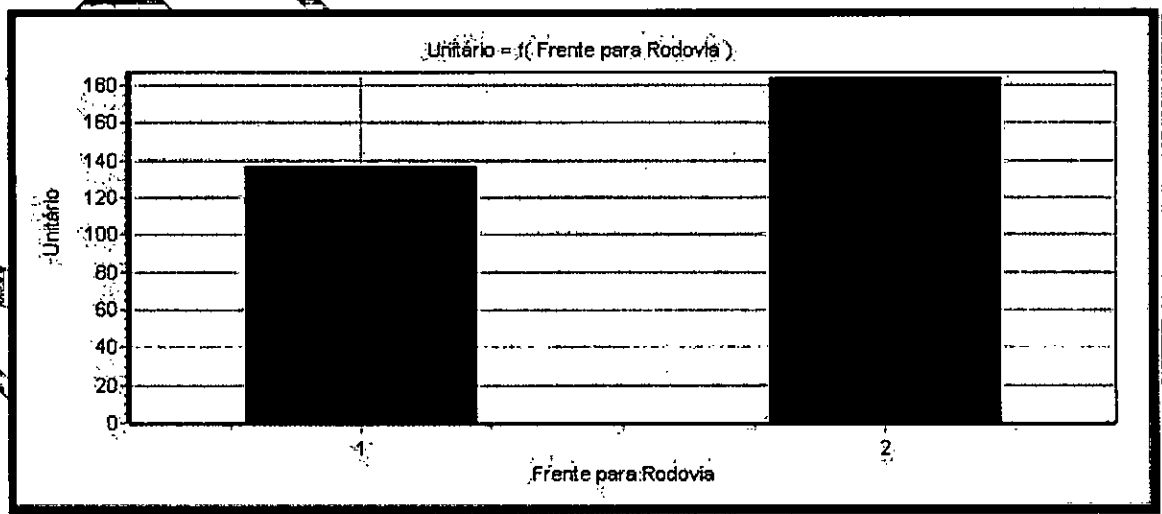
Valor Médio: 46.254,10



**VARIÁVEL: FRENTE PARA RODOVIA.**

Amplitude: de 1 a 2

Valor Médio: 1,34

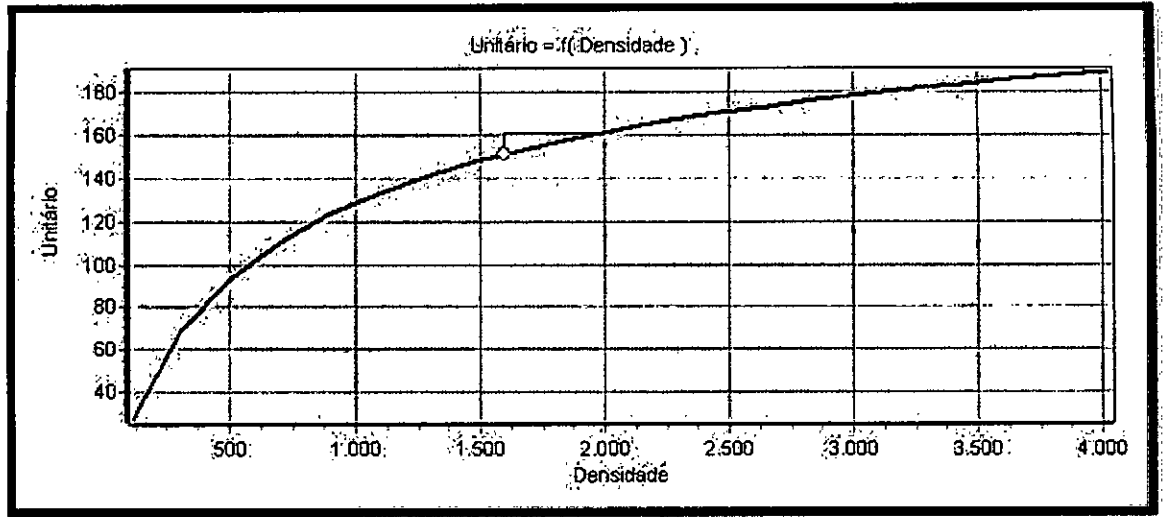




### VARIÁVEL: DENSIDADE

Amplitude: de 110 a 4.027,04

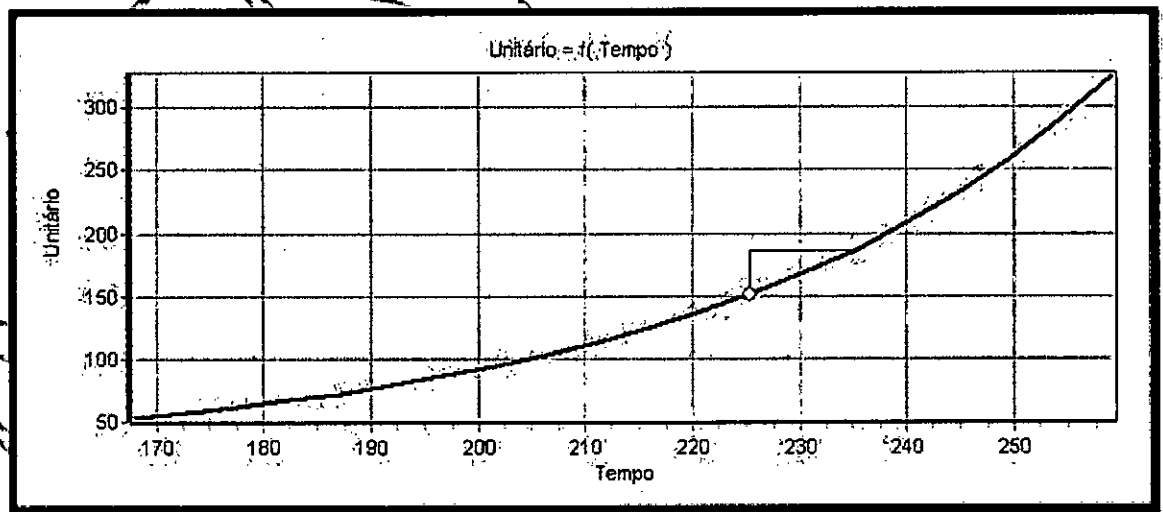
Valor Médio: 1.598,67



### VARIÁVEL: TEMPO.

Amplitude: de 168 a 264

Valor Médio: 225,38



#### 4.1.6.2 ANÁLISE DE CONSISTÊNCIA.

Para que a análise seja consistente, ou seja, valores coerentes ao final do trabalho devem ser analisados alguns pressupostos básicos.



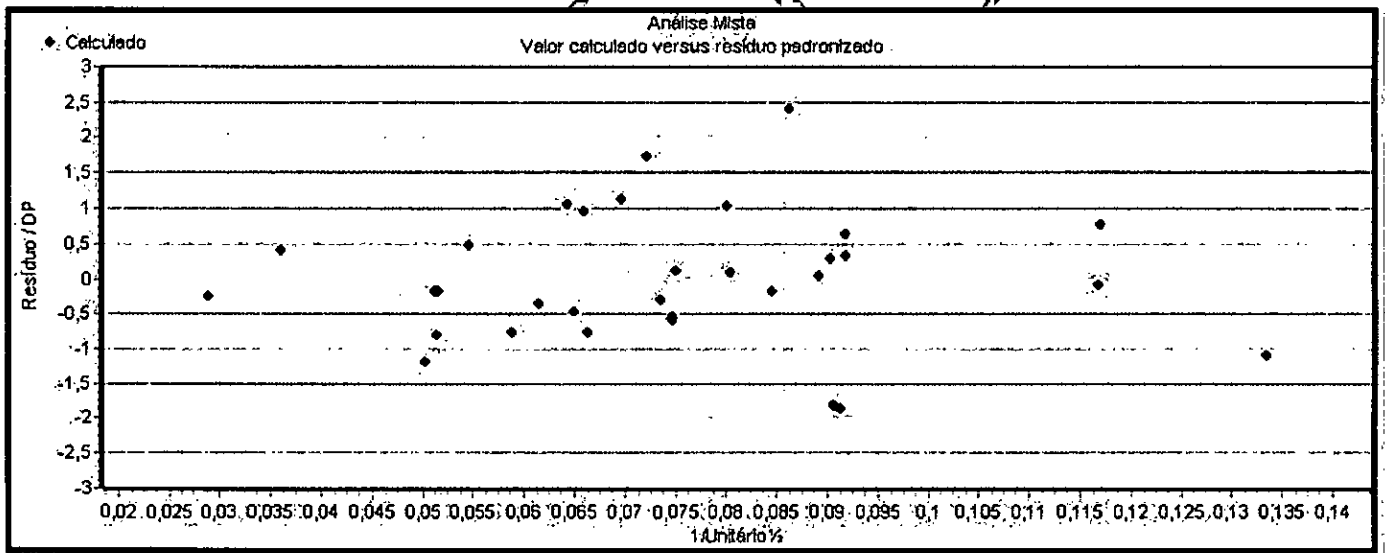
## HOMOCEDESTICIDADE.

É necessário se verificar a hipótese de variância constante, homocedasticidade, pois esta é uma das condições fundamentais da teoria das regressões. A situação em que a variância não é constante, heterocedasticidade, faz com que os coeficientes de regressão sejam afetados pelos valores extremos das variáveis explicativas, acarretando perturbações nas estimativas de Y.

De acordo com a norma:

A.2.2.3 – A verificação da homocedasticidade pode ser feita, entre outros, por meio dos seguintes processos:

- análise gráfica dos resíduos versus valores ajustados, que devem apresentar pontos dispostos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido.
- pelos testes de Park e de White.



**CASO PRESENTE.** Os testes realizados comprovam atendimento da norma técnica.

## AUTOCORRELAÇÃO.

Quando os resíduos estão correlacionados ocorrem situações de autocorrelação. A autocorrelação decorre da influência sobre os resíduos de variáveis formadoras de valores importantes, não consideradas na equação. Um modelo sem perturbações deve apresentar resíduos independentes, distribuídos de forma aproximada à distribuição normal.

De acordo com a norma:



A.2.2.4 – O exame da autocorrelação deve ser precedido pelo pré-ordenamento dos elementos amostrais, em relação a cada uma das variáveis independentes possivelmente causadoras do problema ou em relação aos valores ajustados.

Sua verificação pode ser feita:

a) pela análise do gráfico dos resíduos cotejados com os valores ajustados, que deve apresentar pontos dispersos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido.

b) pelo teste de Durbin-Watson, considerando o pré-ordenamento anteriormente citado:

Caso presente. O teste realizado comprova a inexistência de autocorrelação.

## COLINEARIDADE OU MULTICOLINEARIDADE.

Quando houver uma forte correlação entre as variáveis explicativas, ou seja, existindo uma relação exata entre elas, caracteriza-se a multicolinearidade. Ex.: relação entre a testada e a área de um terreno ou loja, coeficiente de aproveitamento e área edificável de um lote. Esta situação deve ser evitada, pois pode trazer perturbações ao modelo, fazendo com que os resultados obtidos sejam imprecisos.

A multicolinearidade pode ser observada pelo coeficiente de correlação simples entre as variáveis independentes, analisadas duas a duas. Caso o coeficiente seja reduzido até cerca de 0,40, não há motivo para descrédito do modelo. Cumpre ressaltar ainda que nem sempre uma correlação alta signifique relação exata entre as variáveis. Pode ser uma situação casual, pois na maioria dos casos as correlações são parciais ou imperfeitas.

De acordo com a norma:

A.2.2.5.1 – Uma forte dependência linear entre duas ou mais variáveis independentes provoca degenerações no modelo e limita a sua utilização. As variâncias das estimativas dos parâmetros podem ser muito grandes e acarretar a aceitação da hipótese nula e a eliminação de variáveis fundamentais.

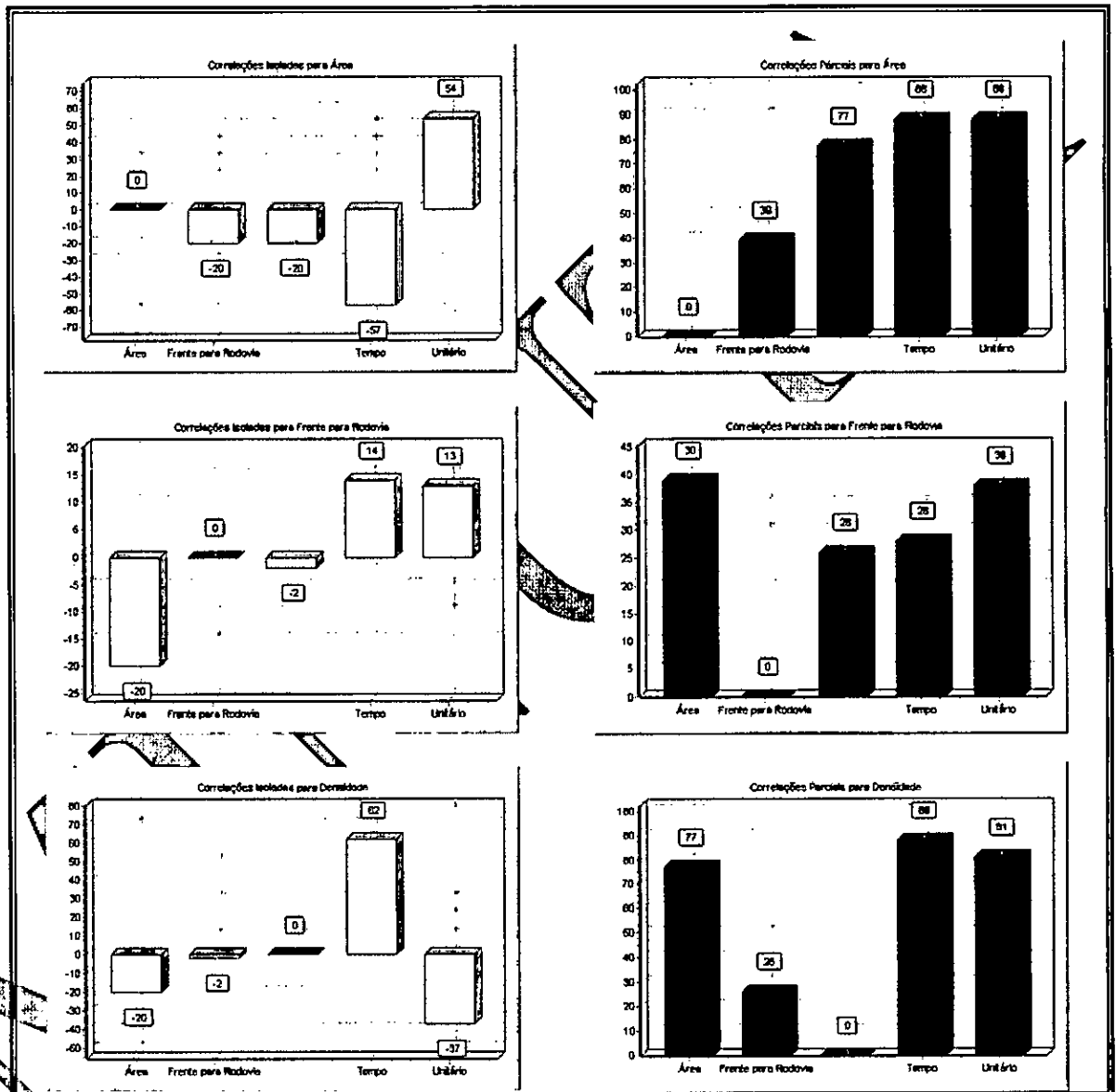
A.2.2.5.2 – Para verificação da multicolinearidade deve-se, em primeiro lugar, analisar a matriz das correlações, que espelha as dependências lineares de primeira ordem entre as variáveis independentes, com atenção especial para resultados superiores a 0,80. Como também é possível ocorrer multicolinearidade, mesmo que a matriz de correlação apresenta coeficientes de valor baixo, recomenda-se, também, verificar o correlacionamento de cada variável com subconjuntos de outras variáveis independentes, por meio de regressões auxiliares.

A.2.2.5.3 – Para tratar dados na presença de multicolinearidade são recomendadas medidas corretivas como a ampliação da amostra ou adoção de técnicas estatísticas mais avançadas, a exemplo do uso de regressão de com-

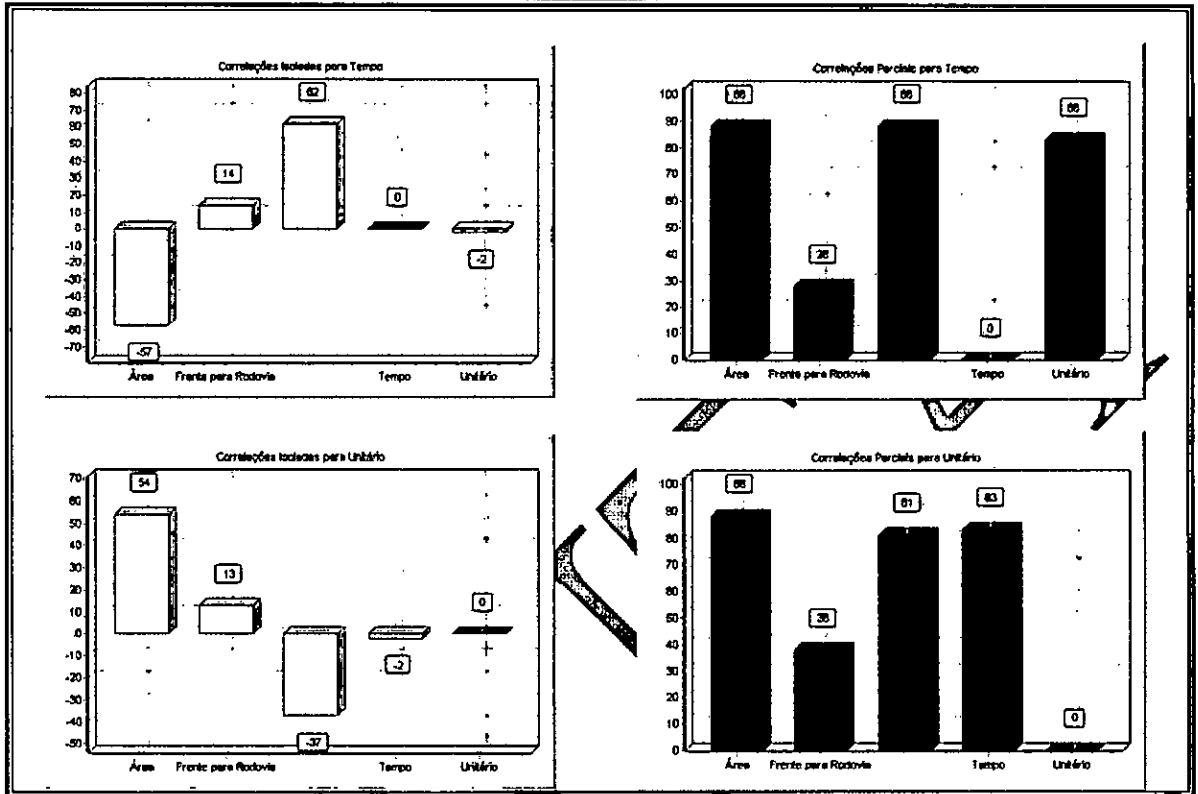
ponentes principais.

A.2.2.5.4 – Nos casos em que o imóvel avaliando segue os padrões estruturais do modelo, a existência de multicolinearidade pode ser negligenciada, desde que adotada a estimativa pontual.

A seguir os gráficos de correlação para o caso presente.







Caso presente. Os testes realizados comprovam atendimento da norma técnica.

### PONTOS INFLUENCIANTES OU OUTLIERS.

Os *outliers* são os pontos considerados atípicos ou aberrantes em relação aos outros elementos pesquisados. A presença destes pontos pode acarretar perturbações ao modelo explicativo do valor.

São considerados *outliers* todos os pontos cujos erros do valor estimado, em relação ao valor de mercado, sejam superiores ou inferiores a duas vezes o desvio padrão dos resíduos dos dados de pesquisa. É admitido, para cada amostra, um total de 5% de *outliers*, do número total de elementos. De acordo com a norma:

A.2.2.6 – A existência desses pontos atípicos pode ser verificada pelo gráfico dos resíduos versus cada variável independente, como também em relação aos valores ajustados, ou usando técnicas estatísticas mais avançadas...

O caso presente apresenta um *outliers*.

### TESTE DE SIGNIFICÂNCIA.

De acordo com a norma:

A.3.1 – A significância individual dos parâmetros das variáveis



do modelo deve ser submetida ao teste t Student, em conformidade com as hipóteses estabelecidas quando da construção do modelo.

A.3.2 – A hipótese nula do modelo deve ser submetida ao teste F Snedecor e rejeitada ao nível máximo de significância de 1%.

A.3.3 – A significância de subconjuntos de parâmetros, quando pertinente, pode ser testada pela análise da variância particionada, com a utilização do teste da razão de verossimilhança.

A.3.4 – Os níveis de significância utilizados nos testes citados nesta subseção A.3 serão compatíveis com a especificação da avaliação.

Neste caso foi aplicado o item A.3.2 da norma:

Fisher-Snedecor	
F calculado	Significância
15,92	0,01

Caso presente. Os testes realizados comprovam atendimento da norma técnica.

### PROJEÇÃO DE VALORES.

Ao analisar coerentemente todo o modelo e efetuar todos os cálculos, é possível a projeção dos valores do avaliando para a obtenção do valor final desejado (valor unitário).

De acordo com a norma deve-se possuir um nível de confiança de 80%.

O modelo desta avaliação atinge este nível. Após o lançamento dos dados do avaliando observa-se o valor calculado (através da fórmula da função estimativa).



## 4.2 PADRÕES DE VARIÁVEIS DO AVALIANDO.

### 4.2.1 R. HENRIQUE GONZAGA DE SOUZA NETO.

- Área do terreno..... 198.446,95 m<sup>2</sup>.
- Frente para rodovia ..... 1 (não).
- Densidade:.....279,16.
- Tempo: .....264.

### VALORES CALCULADOS E AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA.

- Valor mínimo (14,37%) ..... R\$ 114,70/m<sup>2</sup>.
- Valor médio..... R\$ 133,95/m<sup>2</sup>.
- Valor máximo (18,31%)..... R\$ 158,47/m<sup>2</sup>.

### 4.2.2 VALOR DO TERRENO.

Para o caso presente foi adotado o valor médio calculado haja vista aumento de taxa de ocupação, bem como coeficiente de aproveitamento através de aquisição de potencial construtivo. Nesta linha, não se considerou qualquer forma de regateio para pagamento à vista.

- Área do terreno:..... 198.446,95m<sup>2</sup>.
- Valor unitário:..... R\$ 133,95/m<sup>2</sup>.
- Valor do terreno: .....  $198.446,95m^2 \times R\$ 133,95/m^2 = R\$ 26.581.968,95$ .

**R\$ 26.581.969,00**

(vinte e seis milhões quinhentos e oitenta e um mil novecentos e sessenta e nove reais),

Para SETEMBRO/2016.

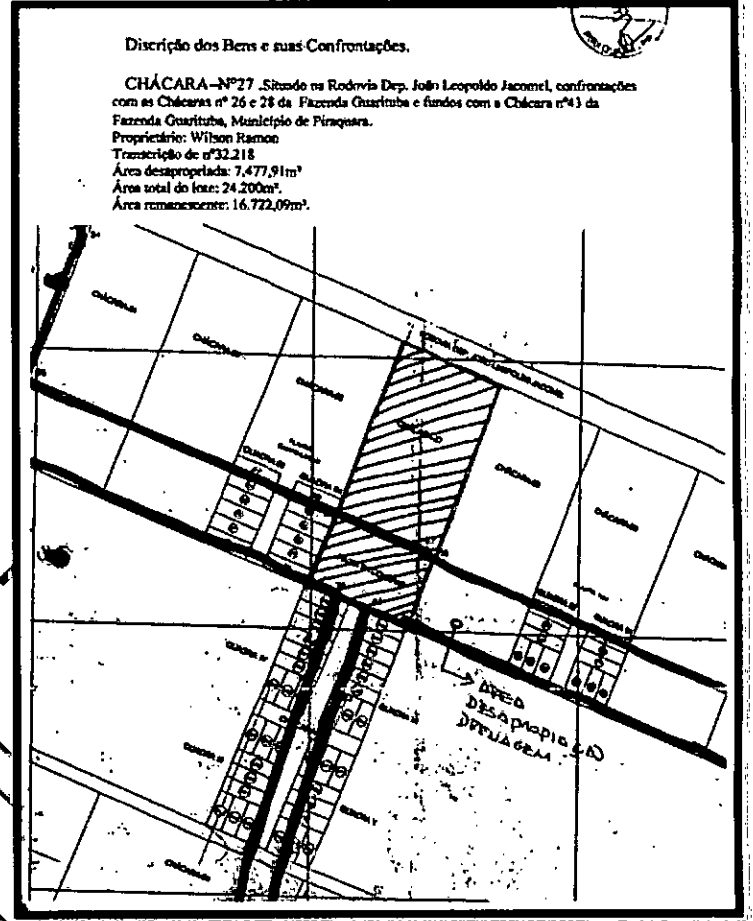
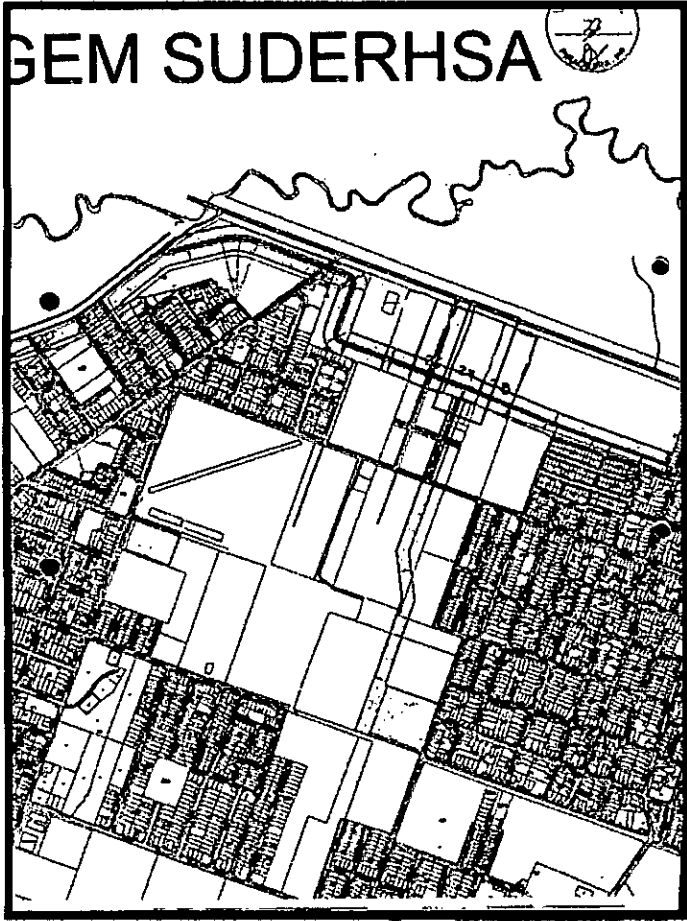
2  
A

## 5. RODOVIA JOÃO LEOPOLDO JACOMEL, 7054 - PIRAQUARA.

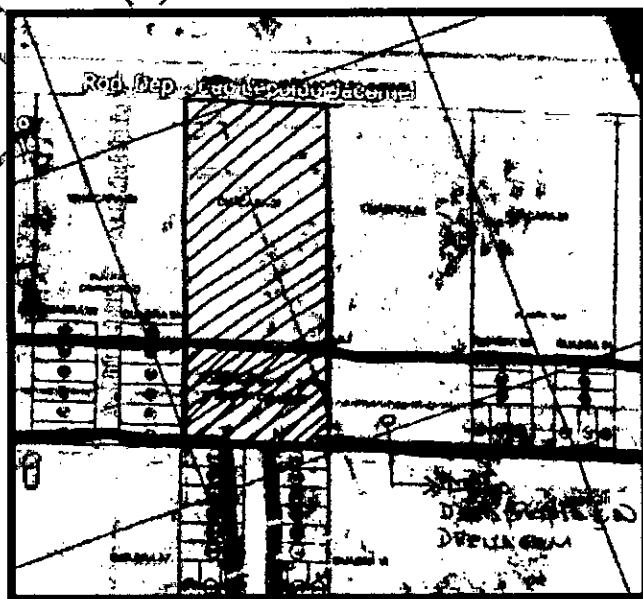


### 5.1 RESTRIÇÕES IMPORTANTES.

Em processo que tramita na vara cível de Piraquara há previsão de desapropriação de 7.477,91 m<sup>2</sup>, conforme croqui reproduzido abaixo.



Nesta linha, fazendo a sobreposição do croqui de desapropriação com a foto área do imóvel tem-se:



Portanto, na presente avaliação se considerou unicamente a área remanescente do imóvel: 16.722,09 m<sup>2</sup>.

Indica-se que seja feita subdivisão da matrícula atual para que sejam separadas áreas de desapropriação e remanescente.

## 5.2 NATUREZA DO IMÓVEL.

- Imóvel urbano.

## 5.3 CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL.

- Quanto ao uso: ..... Industrial.
- Quanto ao tipo do imóvel: ..... Lote.
- Quanto ao agrupamento de imóveis: ..... Não há

## 5.4 LOCALIZAÇÃO.

- Endereço: ..... Rodovia João Leopoldo Jacomel, 7054.
- Bairro: ..... Guarituba.
- Cidade: ..... Piraquara.

## 5.5 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO.

- Área total: ..... 16.722,09 m<sup>2</sup>.
- Forma: ..... Regular.
- Frente: ..... 100 m.
- Profundidade: ..... 167,22 m
- Indicação Fiscal: ..... 15.014.0003.000-01.
- Zoneamento: ..... UTP de Guarituba –ZOO III
- Topografia: ..... horizontal.
- Superfície: ..... seca.
- Múltiplas frentes? ..... Não.
- Pavimentação: ..... asfalto.
- Energia domiciliar/Iluminação pública: ..... sim.
- Rede de água tratada: ..... sim.
- Rede de esgotos sanitários: ..... sim.
- Rede de águas pluviais: ..... sim.
- Restrições físicas e legais ao aproveitamento/legislação: 30% de ocupação do terreno, 10% de coeficiente de aproveitamento.

### 5.5.1 RESTRIÇÕES À MÁXIMA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL.

- LEGISLAÇÃO MUNICIPAL. Lei nº854 de 2006.
- LEGISLAÇÃO ESTADUAL. Decreto nº 6314 de 2006.



### 5.5.1.1 PLANEJAMENTO, USO E PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NA RMC.

- d) Lei Federal nº 6766/79 - Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano.
- e) Legislações municipais (ambientais e urbanísticas).
- f) Legislações e Decretos em Matéria Ambiental, Federais e Estaduais.

### 5.5.1.2 NORMAS FEDERAIS E AMBIENTAIS

- Decreto Federal nº 24.643/34 - Código de águas.
- Lei Federal nº 4771/65 - Código Florestal.
- Lei Federal nº 6902/81 - Dispõe sobre a criação de Estações Ecológicas e águas de Proteção Ambiental.
- Lei Federal nº 6938/81 - Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente.
- Constituição Federal de 1988.
- Decreto Federal nº 99.274/90 - Regulamenta a Lei nº 6902/81.
- Lei nº 9433/97 - Política Nacional de Recursos Hídricos.
- Resolução do CONAMA.

### 5.5.1.3 NORMAS ESTADUAIS AMBIENTAIS.

- Constituição do Estado do Paraná de 1989.
- Lei Estadual nº 8935/89 Dispõe sobre requisitos mínimos para as águas provenientes de Bacias mananciais destinada a abastecimento público.
- Decreto Estadual nº 458/91 - Institui a Área de Proteção Ambiental - APA Estadual do Rio Passaúna.
- Decreto Estadual nº 1751/96 - Mananciais e Recursos Hídricos da RMC.
- Decreto Estadual nº 1752/96 - Institui a APA Estadual do Rio Pequeno.
- Decreto Estadual nº 1753/96 - Institui a APA Estadual do Rio Iraí.
- Decreto Estadual nº 1753/96 - Institui a APA Estadual do Rio Piraquara.
- Lei Estadual nº 12.248/98 - Cria o Sistema Integrado de Gestão e Proteção dos Mananciais da RMC.

## 5.6 EDIFICAÇÃO.

Foram aqui considerados:

- Aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos, comparados com a documentação disponível.
- Aspectos arquitetônicos, paisagísticos e funcionais, inclusive conforto ambiental.
- Adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região.
- Condições de ocupação.
- Edificações e benfeitorias não documentadas: no caso da existência de edificações e benfeitorias que não constem na documentação foi observado o disposto em 7.2 da NBR 14653-1.

## 5.7 INFORMAÇÕES GERAIS DA REGIÃO.

### 5.7.1 ASPECTOS GERAIS.

- *Análise das condições econômicas, políticas e sociais, quando relevantes para o mercado, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas.* O bairro Guarituba faz divisa com o município de Pinhais e São José dos Pinhais. Está localizado a aproximadamente 13 km do centro de Curitiba e a 12 km do centro de Piraquara. É cortado pela PR-415 (também conhecida como Rodovia João Leopoldo Jacomel) que faz a ligação entre os municípios de Curitiba e Piraquara. E ainda está situado próximo ao contorno leste de Curitiba (BR-116).

### 5.7.2 ASPECTOS FÍSICOS.

- *Condições de relevo, natureza predominante do solo, condições ambientais.* O município possui várias nascentes que dão origem ao Rio Iguaçu e é responsável por mais de 50% do abastecimento de água de Curitiba e região metropolitana. Piraquara possui várias áreas de proteção ambiental.

### 5.7.3 LOCALIZAÇÃO.

- *Situação no contexto urbano, com indicação dos principais polos de influência.* Os limites de Piraquara são: ao norte Quatro Barras e Colombo; ao sul São José dos Pinhais; a leste Morrentes e a oeste Pinhais. O bairro Guarituba encontra-se na região oeste do município de Piraquara.

### 5.7.4 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.

- *Ocupação existente confrontada a com as leis de zoneamento e uso do solo do município, para concluir sobre as tendências de modificação (curto e médio prazo).* A Unidade Territorial do Planejamento (UTP) do Guarituba tem como objetivo assegurar condições para a preservação dos mananciais realizando o controle das ações antrópicas na região. A Zona de Ocupação Orientada III (ZOO III) possui taxa de ocupação máxima de 30%. A ocupação predominante neste zoneamento é de indústrias.

### 5.7.5 CARACTERÍSTICAS.

- *Tráfego:* .....alto de automóveis e pedestres.
- *Vizinhança:* .....comércio e residências de baixo padrão.

### 5.7.6 INFRAESTRUTURA.

- Energia domiciliar.
- Guias e sarjetas.
- Rede de água tratada.
- Coleta de lixo/resíduos sólidos.
- Iluminação pública.
- Arborização.
- Rede de esgotos.
- Ruas asfaltadas.
- Rede telefônica.
- Transporte coletivo.

### 5.7.7 SERVIÇOS.

- Comércio.
- Igrejas.
- Escolas.
- Recreação e lazer.
- Correio.
- Segurança.



**5.8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO.**

- Liquidez: ..... baixa liquidez.
- Desempenho de mercado: ..... recessivo.
- Número de ofertas: ..... baixo.
- Absorção pelo mercado: ..... lenta.
- Público alvo para absorção do bem: ..... grandes empresas.
- Facilitadores para negociação do bem: ..... grande volume de tráfego, financiamentos.

**MANUSCRIPTA**

## 6. VALORAÇÃO DO TERRENO - PIRAQUARA.

### 6.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO<sup>2</sup>.

Nesta avaliação foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO descrito na Norma Brasileira da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR-14.653 de 2011 sob o título Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos. Este método:

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Assim AMOSTRA é o conjunto com mais de um elemento ou dado de mercado. Dentro deste enfoque aqui se considera AVALIANDO o imóvel objeto desta avaliação e ELEMENTOS/DADOS DE MERCADO os imóveis à disposição do mercado ou já transacionados.

No tratamento dos dados foi utilizada a:

#### 6.1.1 AVALIAÇÃO POR REGRESSÃO MÚLTIPLA.

De acordo com a norma:

A técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação à outra que é responsável pela variabilidade observada nos preços é a análise de regressão.

O uso de Estatística Inferencial para estudo de comportamento do mercado imobiliário pressupõe que a variação em torno do valor médio encontrado nas amostras colhidas neste mercado, apresenta-se significativamente influenciada pelas diferenças físicas e qualitativas, normalmente presentes entre os dados destas amostras.

Para tanto podem ser usadas as seguintes metodologias:

3. Processo dos Mínimos Quadrados, que calcula o percentual da variação em torno da média que se deve às diferenças mais importantes entre os dados, no enfoque do avaliador, para o mercado pesquisado, ou pelo uso de:
4. Redes Neurais Artificiais.

Neste trabalho foi utilizada a metodologia dos:

MÍNIMOS QUADRADOS. Tal processo consiste na busca de uma equação linear (Equação de Regressão), que se mostre o mais aderente possível à dispersão dos

<sup>2</sup> O texto a seguir contém a metodologia básica da norma referida, bem como partes dos textos das normas, de propriedade intelectual da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

dados da amostra, num gráfico cartesiano, ou seja, é a equação representativa da linha média, que passa mais ao centro dos pontos do gráfico.

### 6.1.2 AMOSTRA.

De acordo com a norma NBR 14653-2 *Avaliações de Bens – Imóveis Urbanos* deve-se realizar um “planejamento de pesquisa” para uma boa e consistente amostra de elementos. Ao iniciar a pesquisa, o avaliador deve seguir certos critérios para o levantamento de dados de mercado.

A norma diz:

... O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

... As fontes devem ser diversificadas tanto quanto possível. A necessidade de identificação das fontes deve ser objeto de acordo entre os interessados. No caso de avaliações judiciais, é obrigatória a identificação das fontes.

... Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

... Na amostragem deve-se sopesar o uso de informações que impliquem opiniões subjetivas do informante e recomenda-se:

- a) visitar cada imóvel tomado como referência, com o intuito de verificar, tanto quanto possível, todas as informações de interesse;
- b) atentar para os aspectos qualitativos e quantitativos;
- c) confrontar as informações das partes envolvidas, de forma a conferir maior confiabilidade aos dados coletados.

### 6.1.3 DESCRIÇÃO DOS ELEMENTOS.

*\*Elementos desabilitados.*

Dado	Endereço	Observação	Área (m²)	Frete para Rodovias	Densidade (População/km²)	Tempo (meses)	Unitário (R\$/m²)
1	R. Atílio Pedão, 1695	1 - Mirade negócios imobiliários - (41) 3117-7800	79000	Sim	2	264	151,9
2	Rodovia João Leopoldo Jacomet em frente a R. Barão do Rio Branco	2 - A Partion Imóveis - (41) 3022-4780	18727	Sim	2	264	151,61
3*	Rua Angelino Pereira da Silva S/N	3 - Dellas Imóveis - (41) 3033-5030	73500	Não	1	264	22
4*	Rua Coronel Eneas, 22	8 - Enquel Imóveis - (41) 3606-4646	990	Não	1	264	383,03
5*	Rua Clóvis Beviláqua, 81	11 - São Carlos Imobiliária - (41) 3296-5252	1000	Não	1	264	422
6*	Rua Manoel Bandeira, 230, esq. Com Rua Henrique Coelho Neto	12 - Tomita imóveis - (41) 3366-7872	938	Não	1	264	746,27
7	Rua Machado de Assis, 165	13 - JN Imóveis - (41) 3289-4964	6000	Não	1	264	1000
8	Rodovia contorno leste BR 116 em frente ao CDC Casas Bahia	14 - Amorim Imóveis - (41) 3027-7808	36765	Sim	2	264	299,19
9	Rua Itajá, 50	15 - Imobiliária Daniel Araújo - (41) 3242-8829	13000	Não	1	264	130,77
10	Rodovim contorno leste BR 116 em frente ao Posto Locatelli	16 - Amorim Imóveis - (41) 3027-7808	9012	Sim	2	264	421,66
11	Rua Jorjaneu Socheki ao lado do Brazil	17 - MCE Areas Industriais/ Barracões/Logística - (41) 3274-2801	47386	Não	1	264	150
12	Alameda Bam Pastor, 900	18 - Percun Carreira de Imóveis - (41) 3166-0830	19000	Não	1	264	210,53
13	R. João Leopoldo Jacomet entre R. Aborada do Sul e Av. Maringá	19 - Casaredo Imóveis - 3352-3300	4000	Sim	2	168	337,5
14	R. João Leopoldo Jacomet entre R. Aborada do Sul e Av. Maringá	20 - M Pelizzari Imóveis - 3078-3268	2848	Sim	2	168	457,75
15	João Leopoldo Jacomet s/nº (ao lado da Bigolin)	22 - MM Imóveis - 3668-2296	1774	Sim	2	199	563,7
16	R. Henrique Coelho Neto entre R. Machado de Assis e R. Manoel Bandeira	23 - D Miranda Imóveis - 3033-1590	4000	Não	1	168	107,5
17	R. Guilherme Ceolin esq. R. Henrique Coelho Neto	24 - Associação de Corretores de Imóveis - 3362-6286	8000	Não	1	168	96,25
18*	R. 22 de Abril esq. R. 21 de Abril	25 - proprietária - 9940-1323	4168	Não	1	168	422,26
19	R. Santa Helena esq. R. Mariaiva	26 - Carvalho Imóveis - 3078-1385	1870	Não	1	168	320,86
28	R. Jacob Macanhann esq. R. Santa Alves Petra	27 - Rêgato Imóveis - 3668-5126	1500	Não	1	168	260
21	R. Manoel Bandeira esq. R. Graça Aranha	28 - MM Imóveis - 3668-2296	8000	Não	1	168	186,25
22	R. Rio Paraná entre R. Rio Pirapua e R. Rio Teut	29 - proprietária - 3667-2481	7200	Não	1	168	111,11
23	Esquinas com Ruas São Helena e Mariaiva, a uma quadra da Av. Jacob Macanhann	30 - Carvalho Imóveis - 3078-1385	1872	Não	1	199	427,35
24	Av. Irai	31 - Carvalho Imóveis - 3078-1385	1877,5	Não	1	199	665,78
25*	Em frente à empresa Inergy	32 - MM Imóveis - (41) 3668-2296	8328	Sim	2	225	43,51
26	Ao lado da empresa Vstec (Rua Atílio Pedão, 1600)	34 - Sawaiz Imóveis - (41) 3296-4454	20000	Não	1	225	65
27*	A duas quadras da estrada de Pirapua, indo pelo Contorno Leste no km 90	38 - Costa Junior Imóveis - (41) 3018-3002	26261,25	Sim	2	200	19,04
28*	Pastor Adolfo Weidmann, próximo ao cemitério	39 - Vaz Fidal - (11) 2602-4434	13328,48	Não	1	200	24,01
29	Rua Nova Tiet 1687	43 - A Roveda Imobiliária - 3044-2100	12100	Não	1	246	100,83
38	R. Vinte e cinco de Janeiro (ao lado do cemitério, apx 3148)	49 - Lopa - (41) 3111-0757	6000	Não	1	246	75
31	R. Manoel Alves dos Santos (apx 219)	50 - Edlu Imóveis - (41) 3879-0820	24319	Não	1	246	74,02
32*	Av. Dom Pedro II, 2399 (esq. R. Divério A Santos)	51 - Imobiliária Juvysá - (41) 3353-3000	9006	Não	1	246	444,15
33	Rua Martha Gembarski Tulski	52 - Cleber do Sergio - 9859-0203	249000	Não	1	234	261,04
34	1 quadra da Válio, Positivo, TNT	53 - Vaz Fidal - (11) 2602-4434	192000	Não	1	234	260,42
35	Rua Ludovico Kaminski (ao lado do Porum)	55 - GCX - 3815-1504	121000	Não	1	234	123,97
36	R. João Linsperli, 1651	57 - Mora Imóveis - 3029-0807	109164	Sim	2	234	169,47
37	Av. Juscelino K. de Oliveira, ao lado da Denso da Brazil	58 - BMG & Assessoria Imobiliária - 3229-2551	102747	Sim	2	234	233,58
38	Rodovim Contorno Leste com acesso pela estrada da Renata	59 - BMS Imóveis - 3019-5254	100000	Sim	2	234	230
39	R. Arnaldo Perini, próximo a Bratarie	61 - MCE Areas Industriais/ Barracões/Logística - (41) 3274-2801	55541,27	Sim	2	264	60,01
40*	Rua Comandante Assis José R. Espinosa 414	63 - MCE Areas Industriais/ Barracões/Logística - (41) 3274-2801	11054	Não	1	264	1990,23
41	R. Sebastião Santini, Freguesia 401	64 - MCE Areas Industriais/ Barracões/Logística - (41) 3274-2801	114803	Não	1	264	150
42*	RUA PEDRO BUIRELLI, 2117	65 - MCE Areas Industriais/ Barracões/Logística - (41) 3274-2801	102000	Não	1	264	46,24
43	Avenida Serador Souza Neves esq. com Rua Clóvis Beviláqua	66 - MCP Areas Industriais/ Barracões/Logística - (41) 3274-2001	1638,46	Não	1	264	1600,29

2 8

#### 6.1.4 CONFIGURAÇÃO DAS VARIÁVEIS.

Uma vez determinada uma amostra de referência, se procede à escolha das variáveis que tem influência no valor do imóvel.

As variáveis independentes se referem às características físicas (por exemplo: área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância a polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio – à vista ou a prazo). Foram escolhidas com base nas teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelaram importantes no decorrer dos trabalhos. Algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes ao longo do desenvolvimento dos trabalhos e vice-versa (sendo, assim, desabilitadas).

Foram adotadas na maioria variáveis quantitativas, por recomendação da norma. As diferenças qualitativas das características dos imóveis foram especificadas, preferencialmente:

- c. Primeiro pelo emprego de variáveis dicotômicas (por exemplo: existência ou não de iluminação pública na localização do elemento).
- d. Depois pelo emprego de variáveis do tipo *Proxy* (por exemplo: padrão construtivo expresso pelo custo unitário básico).

Por último, pelo emprego de variáveis do tipo “códigos alocados” (por exemplo: padrão construtivo expresso por “notas” de 1 a 5).

CASO PRESENTE. As variáveis adotadas no caso presente são:

- **Área** = variável quantitativa; área total do lote em m<sup>2</sup>;
- **Densidade** = variável proxy; população por km<sup>2</sup> em determinada cidade de acordo com o senso realizado pelo IBGE em 2010;
- **Frente para rodovia** = variável dicotômica; existência (valor 2) ou não (valor 1) de frente do terreno para rodovia.
- **Tempo** = variável quantitativa; indica há quanto tempo os dados da oferta foram coletados ou a negociação ocorreu desde 01/01/1995. A escala numérica está definida, sequencialmente, da seguinte forma: 1 para 01/01/1995, 2 para 01/02/1995 etc.
- **Unitário** = variável dependente; valor total dividido pela área do terreno.

#### 6.1.5 COEFICIENTES DA REGRESSÃO.

##### 6.1.5.1 COEFICIENTE DE CORRELAÇÃO.

Este coeficiente traduz numericamente em quanto o conjunto de variáveis independentes, ou cada uma das independentes, está relacionado com a variável dependente. Está contido no intervalo entre -1 e +1 e representado pela letra R. Logo,  $-1 \leq R \leq +1$ .

Quando o sinal de R é positivo as variáveis variam no mesmo sentido, ou seja, um incremento positivo da variável explicativa (por exemplo: profundidade, esquina, lo-

calização, área, frente e data) implica um incremento positivo na variável explicada (Valor Unitário). De acordo com a bibliografia técnica especializada<sup>1</sup>, para o coeficiente de Correlação procede-se a seguinte tabela:

R	Correlação
R=0	Nula
$0 < R \leq 0,3$	Fraca
$0,3 < R \leq 0,6$	Média
$0,6 < R \leq 0,9$	Forte
$0,9 < R \leq 0,99$	Fortíssima
R=1	Perfeita

CASO PRESENTE. Para o trabalho em questão foi alcançado  $R = 0,905243$  para a Regressão linear.

O Coeficiente de Correlação alcançado implica em grau FORTÍSSIMO de Correlação.

#### 6.1.5.2 COEFICIENTE DE DETERMINAÇÃO.

O Coeficiente de Determinação traduz numericamente o percentual do valor de avaliação que está sendo explicado pela equação ajustada de regressão. O Coeficiente é variável de 0 a 1 e a sua notação é a letra R elevada ao quadrado  $R^2$ , logo,  $0 \leq R^2 \leq 1$ . Quanto mais próximo de 1,00 este coeficiente de determinação, maior a influência das diferenças entre as variáveis independentes (por exemplo: profundidade, esquina, localização, área, frente, data) na variação do valor unitário (Variável dependente neste caso) em torno de sua média aritmética.

CASO PRESENTE. Para o trabalho em questão foi alcançado  $R^2 = 0,819466$  e  $R^2$  Ajustado =  $0,792720$  para a Regressão.

Para este trabalho as variáveis adotadas para a determinação do valor final são significativas.

#### 6.1.5.3 TESTES DE HIPÓTESES.

Na regressão linear há uma série de equações que se pode escolher de acordo com os melhores resultados obtidos. A cada mudança de equação, haverá uma mudança no valor da variável explicada (valor unitário). De acordo com a norma NBR 14653-2 *Avaliações de Bens – Imóveis Urbanos*, o avaliador deve realizar análise no modelo, no sentido de validar sua consistência.

A Significância (neste caso no sentido de incerteza) do modelo é pon-

<sup>1</sup> Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia. Editora PINI. Edição de ago/1998.

2 8

to importante nesta análise. De acordo com a mesma norma, para fundamentação da avaliação, é aceita a tolerância máxima de 5% (para o Grau I), 2% (para o Grau II) e 1% (para o Grau III). Assim quanto menor a Significância, melhor o modelo de avaliação adotado.

CASO PRESENTE. No modelo em questão observa-se um nível de significância de 1%.

Para efeitos de consistência esta avaliação se enquadra no grau III, neste quesito.

#### 6.1.5.4 NORMALIDADE DOS RESÍDUOS.

A verificação da normalidade dos resíduos se dá através da comparação da distribuição dos resíduos com a distribuição de uma curva normal padrão. Divide-se o resíduo de cada dado de pesquisa pelo desvio padrão dos resíduos da amostra pesquisada. E em seguida compara-se esta distribuição com a distribuição da curva normal.

São calculados os desvios padrões e a porcentagem da amostra correspondente ao intervalo calculado.

De acordo com a norma:

A.2.2.2 – A verificação da normalidade pode ser realizada, entre outras, por uma das seguintes formas.

a) pelo exame de histograma dos resíduos amostrais padronizados, com o objetivo de verificar se sua forma guarda semelhança com a da curva normal.

b) pela análise do gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados, que deve apresentar pontos dispostos aleatoriamente, com a grande maioria situada no intervalo  $[-2;+2]$ .

c) pela comparação da frequência relativa dos resíduos amostrais padronizados nos intervalos de  $[-1;+1]$ ,  $[-1,64;+1,64]$  e  $[1,96;+1,96]$ , com as probabilidades da distribuição normal padrão nos mesmos intervalos, ou seja, 68%, 90% e 95%.

d) pelo exame do gráfico dos resíduos ordenados padronizados versus quantis da distribuição normal padronizada, que deve se aproximar da bissetriz do primeiro quadrante.

e) pelos testes de aderência não paramétricos, como, por exemplo, o qui-quadrado, o de Kolmogorov-Smirnov ajustado por Stephens e o de Jarque-Bera.

Para a amostra em questão foi utilizada a comparação da frequência relativa dos resíduos amostrais padronizados, onde:

Limites	CASO PRESENTE
-1 a +1, desvios padrões	62%
-1,64 a +1,64, desvios padrões	96%
-1,96 até +1,96, desvios padrões	100%

CASO PRESENTE. Como neste caso os percentuais dos resíduos padronizados da equação de melhor ajuste apresentaram uma distribuição aproximadamente semelhante à da curva normal, está assegurada a normalidade dos resíduos, que é fundamental no cálculo dos intervalos de confiança.

Neste caso os percentuais dos resíduos padronizados da equação de melhor ajuste apresentaram uma distribuição aproximadamente semelhante à da curva normal.

### 6.1.6 FUNÇÃO ESTIMATIVA.

Depois das análises do modelo foram calculados diversos valores estatísticos e se obteve a equação final com as variáveis independentes pertinentes. Desta equação se encontra o valor da variável dependente (valor unitário). Este é o valor da avaliação propriamente dito.

CASO PRESENTE. Unitário =  $9,5960217 * e^{(99,732976 * 1/\text{Área}^{1/2})} * e^{(0,2986761 * \text{Frente para Rodovia})} * e^{(-24,596164 * 1/\text{Densidade}^{1/2})} * e^{(4,6776641e-05 * \text{Tempo}^2)}$

Variável	Escala	T. Observado	Significância [%]	Det. Ajustado
Área	1/x <sup>1/2</sup>	9,55	0,01	0,125211
Frente para l	x	2,15	4,04	0,765790
Densidade	1/x <sup>1/2</sup>	7,21	0,01	0,415206
Tempo	x <sup>2</sup>	7,75	0,01	0,355339
Unitário	ln(y)			

#### 6.1.6.1 ANÁLISE DE SENSIBILIDADE.

Os gráficos anexos referentes à análise de sensibilidade refletem claramente como as variáveis independentes estão atuando em relação à variável dependente.

CASO PRESENTE.

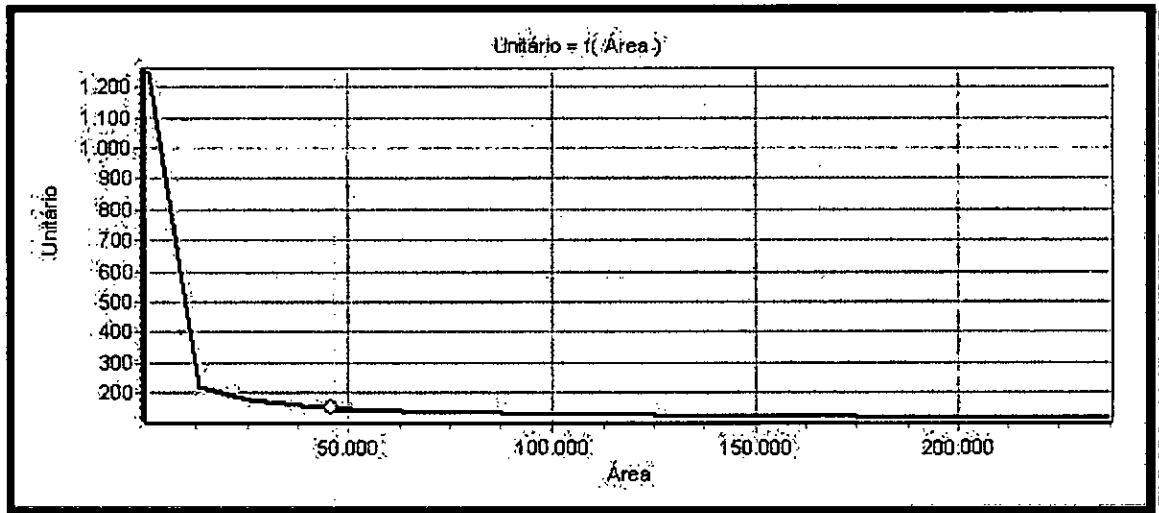
Variável independente	Comportamento da amostra
Área	Quanto maior a área (em metros quadrados), menor o seu valor unitário.
Frente para rodovia	Quanto maior frente (em metros), maior valor unitário.
Densidade	Quanto maior a densidade, maior valor unitário
Tempo	Quanto maior o mês da escala de tempo, maior o valor unitário.



**VARIÁVEL: ÁREA.**

Amplitude: de 1.500 a 249.000

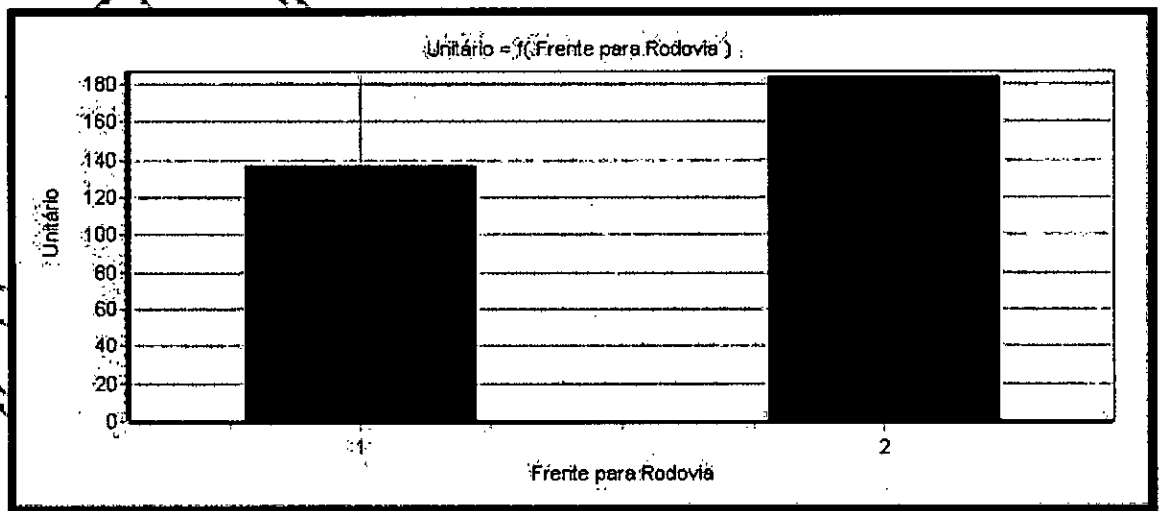
Valor Médio: 46.254,10



**VARIÁVEL: FRENTE PARA RODOVIA.**

Amplitude: de 1 a 2

Valor Médio: 1,34

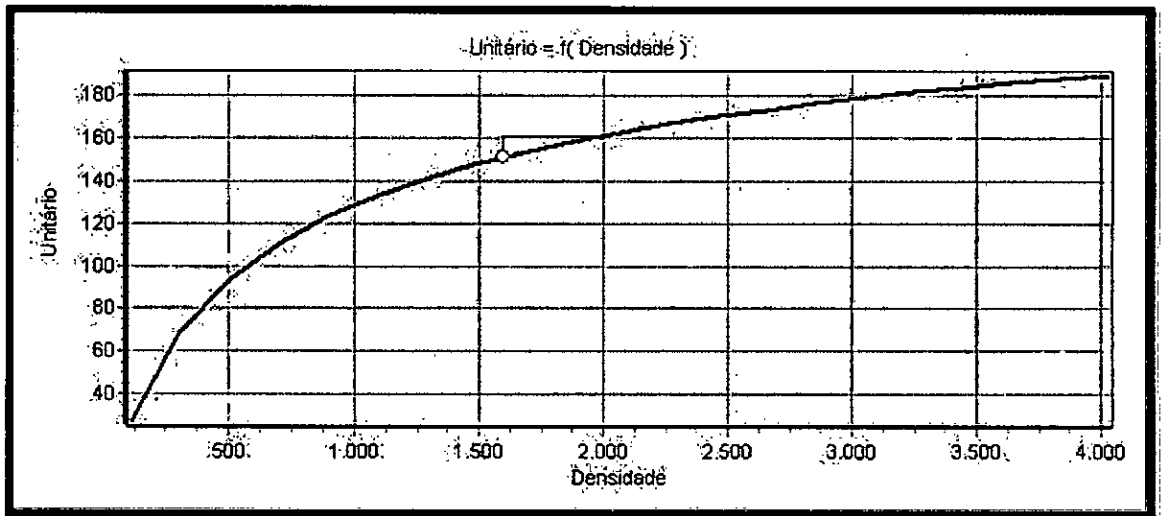


Handwritten marks: a checkmark and a signature.

**VARIÁVEL: DENSIDADE**

Amplitude: de 110 a 4.027,04

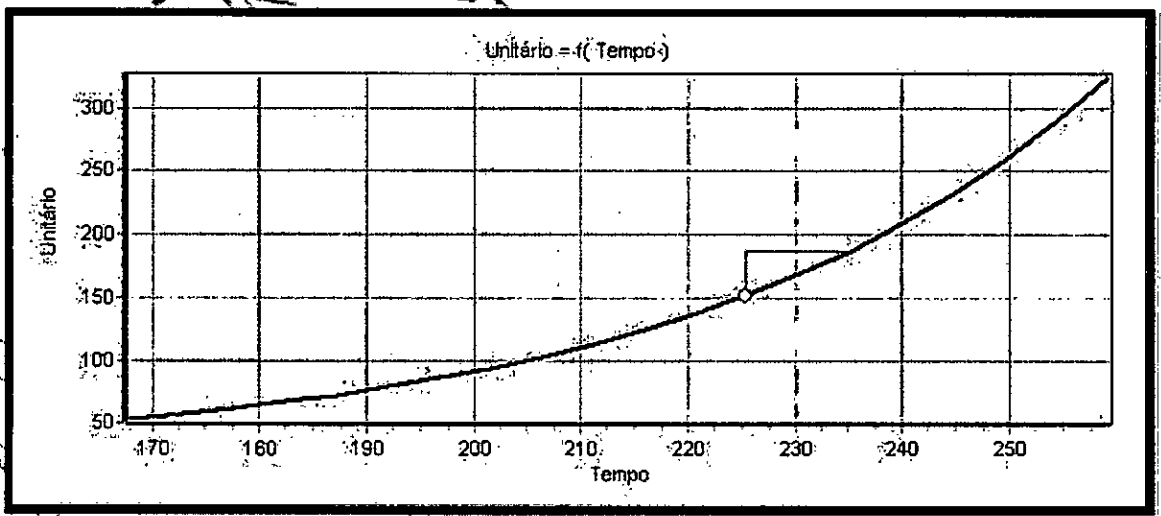
Valor Médio: 1.598,67



**VARIÁVEL: TEMPO.**

Amplitude: de 168 a 264

Valor Médio: 225,38



**6.1.6.2 ANÁLISE DE CONSISTÊNCIA.**

Para que a análise seja consistente, ou seja, valores coerentes ao final do trabalho devem ser analisados alguns pressupostos básicos.

2 8

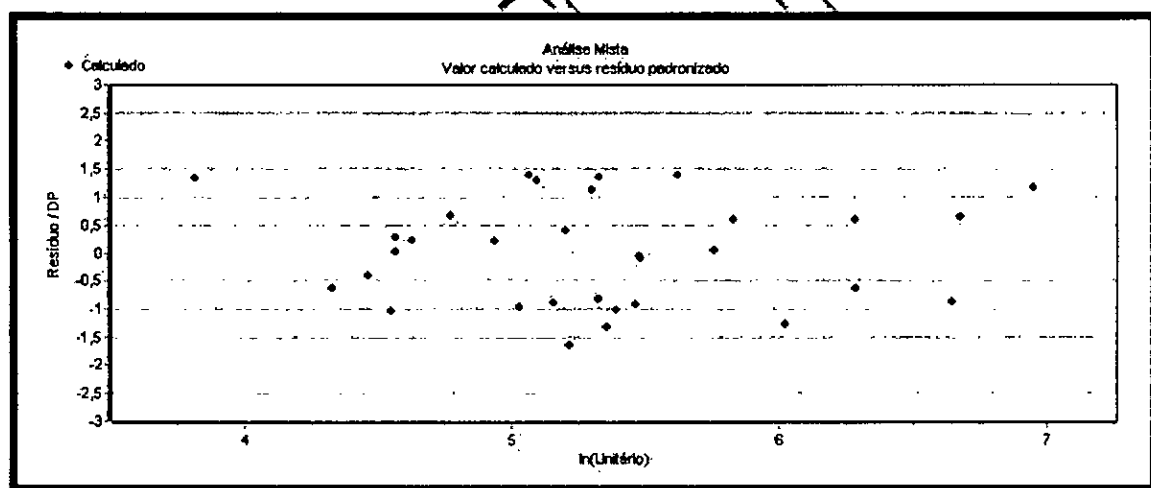
## HOMOCElasticIDADE.

É necessário se verificar a hipótese de variância constante, homocedasticidade, pois esta é uma das condições fundamentais da teoria das regressões. A situação em que a variância não é constante, heterocedasticidade, faz com que os coeficientes de regressão sejam afetados pelos valores extremos das variáveis explicativas, acarretando perturbações nas estimativas de Y.

De acordo com a norma:

A.2.2.3 – A verificação da homocedasticidade pode ser feita, entre outros, por meio dos seguintes processos:

- análise gráfica dos resíduos versus valores ajustados, que devem apresentar pontos dispostos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido.
- pelos testes de Park e de White.



**CASO PRESENTE.** Os testes realizados comprovam atendimento da norma técnica.

## AUTOCORRELAÇÃO.

Quando os resíduos estão correlacionados ocorrem situações de autocorrelação. A autocorrelação decorre da influência sobre os resíduos de variáveis formadoras de valores importantes, não consideradas na equação. Um modelo sem perturbações deve apresentar resíduos independentes, distribuídos de forma aproximada à distribuição normal.

De acordo com a norma:

A.2.2.4 – O exame da autocorrelação deve ser precedido pelo pré-ordenamento dos elementos amostrais, em relação a cada uma das variáveis independentes possivelmente causadoras do problema ou em relação aos valores ajustados.

Sua verificação pode ser feita:

a) pela análise do gráfico dos resíduos cotejados com os valores ajustados, que deve apresentar pontos dispersos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido.

b) pelo teste de Durbin-Watson, considerando o pré-ordenamento anteriormente citado:

Caso presente. O teste realizado comprova a inexistência de autocorrelação.

### **COLINEARIDADE OU MULTICOLINEARIDADE.**

Quando houver uma forte correlação entre as variáveis explicativas, ou seja, existindo uma relação exata entre elas, caracteriza-se a multicolinearidade. Ex.: relação entre a testada e a área de um terreno ou loja, coeficiente de aproveitamento e área edificável de um lote. Esta situação deve ser evitada, pois pode trazer perturbações ao modelo, fazendo com que os resultados obtidos sejam imprecisos.

A multicolinearidade pode ser observada pelo coeficiente de correlação simples entre as variáveis independentes, analisadas duas a duas. Caso o coeficiente seja reduzido até cerca de 0,40, não há motivo para descrédito do modelo. Cumpre ressaltar ainda que nem sempre uma correlação alta signifique relação exata entre as variáveis. Pode ser uma situação casual, pois na maioria dos casos as correlações são parciais ou imperfeitas.

De acordo com a norma:

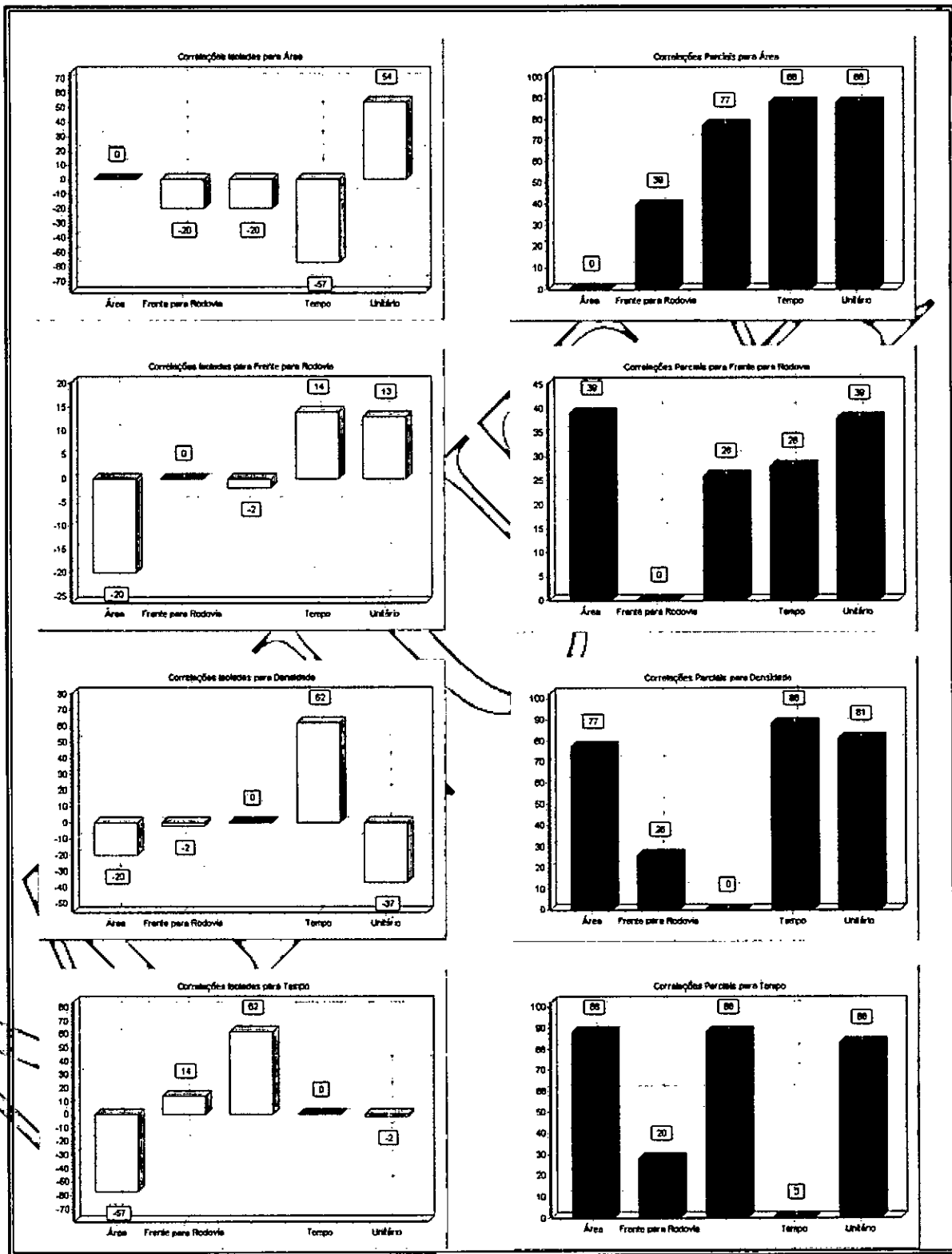
A.2.2.5.1 – Uma forte dependência linear entre duas ou mais variáveis independentes provoca degenerações no modelo e limita a sua utilização. As variâncias das estimativas dos parâmetros podem ser muito grandes e acarretar a aceitação da hipótese nula e a eliminação de variáveis fundamentais.

A.2.2.5.2 – Para verificação da multicolinearidade deve-se, em primeiro lugar, analisar a matriz das correlações, que espelha as dependências lineares de primeira ordem entre as variáveis independentes, com atenção especial para resultados superiores a 0,80. Como também é possível ocorrer multicolinearidade, mesmo que a matriz de correlação apresenta coeficientes de valor baixo, recomenda-se, também, verificar o correlacionamento de cada variável com subconjuntos de outras variáveis independentes, por meio de regressões auxiliares.

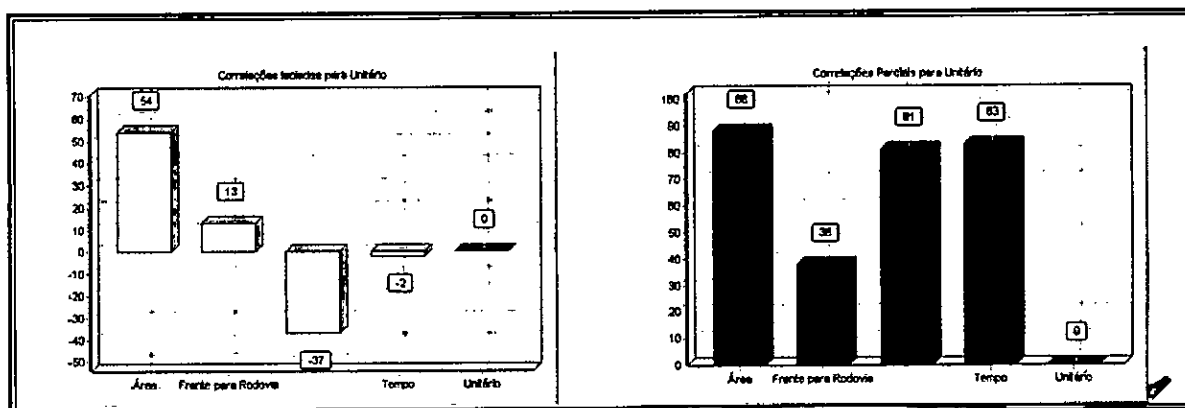
A.2.2.5.3 – Para tratar dados na presença de multicolinearidade são recomendadas medidas corretivas como a ampliação da amostra ou adoção de técnicas estatísticas mais avançadas, a exemplo do uso de regressão de componentes principais.

A.2.2.5.4 – Nos casos em que o imóvel avaliando segue os padrões estruturais do modelo, a existência de multicolinearidade pode ser negligenciada, desde que adotada a estimativa pontual.

A seguir os gráficos de correlação para o caso presente.



2



Caso presente. Os testes realizados comprovam atendimento da norma técnica.

### PONTOS INFLUENCIANTES OU *OUTLIERS*.

Os *outliers* são os pontos considerados atípicos ou aberrantes em relação aos outros elementos pesquisados. A presença destes pontos pode acarretar perturbações ao modelo explicativo do valor.

São considerados *outliers* todos os pontos cujos erros do valor estimado, em relação ao valor de mercado, sejam superiores ou inferiores a duas vezes o desvio padrão dos resíduos dos dados de pesquisa. É admitido, para cada amostra, um total de 5% de *outliers*, do número total de elementos. De acordo com a norma:

A.2.2.6 – A existência desses pontos atípicos pode ser verificada pelo gráfico dos resíduos versus cada variável independente, como também em relação aos valores ajustados, ou usando técnicas estatísticas mais avançadas...

O caso presente não apresenta *outliers*.

### TESTE DE SIGNIFICÂNCIA.

De acordo com a norma:

A.3.1 – A significância individual dos parâmetros das variáveis do modelo deve ser submetida ao teste t Student, em conformidade com as hipóteses estabelecidas quando da construção do modelo.

A.3.2 – A hipótese nula do modelo deve ser submetida ao teste F Snedecor e rejeitada ao nível máximo de significância de 1%.

A.3.3 – A significância de subconjuntos de parâmetros, quando pertinente, pode ser testada pela análise da variância particionada, com a utilização do teste da razão de verossimilhança.

A.3.4 – Os níveis de significância utilizados nos testes citados nesta subseção A.3 serão compatíveis com a especificação da avaliação.

Neste caso foi aplicado o item A.3.2 da norma:

Fisher-Snedecor	
F. calculado	Significância
30,64	0,01

Caso presente. Os testes realizados comprovam atendimento da norma técnica.

### PROJEÇÃO DE VALORES.

Ao analisar coerentemente todo o modelo e efetuar todos os cálculos, é possível a projeção dos valores do avaliando para a obtenção do valor final desejado (valor unitário).

De acordo com a norma deve-se possuir um nível de confiança de 80%.

O modelo desta avaliação atinge este nível. Após o lançamento dos dados do avaliando observa-se o valor calculado (através da fórmula da função estimativa).

## 6.2 PADRÕES DE VARIÁVEIS DO AVALIANDO.

### 6.2.1 RODOVIA JOÃO LEOPOLDO JACOMEL, 7054.

- Área do terreno..... 16.722,09 m<sup>2</sup>.
- Frente para rodovia ..... 2 (sim).
- Densidade:.....410,52.
- Tempo: .....264.

#### VALORES CALCULADOS E AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA.

- Valor mínimo (15,13%) ..... R\$ 246,77/m<sup>2</sup>.
- Valor médio..... R\$ 291,82/m<sup>2</sup>.
- Valor máximo (17,83%)..... R\$ 345,10/m<sup>2</sup>.

### 6.2.2 VALOR DO TERRENO.

Para o caso presente foi adotado o valor médio calculado haja vista aumento de taxa de ocupação, bem como coeficiente de aproveitamento através de aquisição de potencial construtivo. Nesta linha, não se considerou qualquer forma de regateio para pagamento à vista.

- Área do terreno:..... 16.722,09 m<sup>2</sup>.
- Valor unitário:..... R\$ 291,82/m<sup>2</sup>.
- Valor do terreno: .....  $16.722,09 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 291,82/\text{m}^2 = \text{R\$ } 4.879.840,00$ .

**R\$ 4.879.840,00**

(quatro milhões oitocentos e setenta e nove mil oitocentos e quarenta reais),

Para SETEMBRO/2016.

## 6.3 ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES.

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO** desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

De outro lado o **GRAU DE PRECISÃO** depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, assim, não se pode fixá-lo *a priori*.



### 6.3.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.

Os modelos de regressão linear apresentam 3 graus de fundamentação (III, II e I), referentes à profundidade das investigações executadas no trabalho, sendo o grau III o de maior fundamentação e assim sucessivamente.

De acordo com a norma NBR 14653-2 *Avaliações de Bens – Imóveis Urbanos*, para enquadramento nos níveis de fundamentação são necessários:

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto à todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de Dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando 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, em módulo.	Admitida desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando 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, de <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo.	3
5	Nível de significância $\alpha$ (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de uma regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Nota: Observar 9.1 a 9.3 desta norma					17

... 9.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

9.2 No caso de informações insuficientes para a utilização dos

métodos previstos nesta Norma, conforme 8.1.2 da NBR 14653-1, o trabalho não deve ser classificado quanto à fundamentação e à precisão e deve ser considerado *parecer técnico*, como definido em 3.34 da NBR 14653-1.

9.3 Os laudos de uso restrito, conforme 10.3 da NBR 14653-1: 2001, podem ser dispensados de especificação, em comum acordo entre as partes.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- O atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela a seguir.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6, no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I
<b>CASO PRESENTE:</b>			<b>Grau III</b>

Para a realização das Avaliações dos imóveis descritos anteriormente, foi realizada extensa pesquisa (internet, imobiliárias, classificados da época).

**CASO PRESENTE:** Esta pesquisa resultou em 32 elementos distribuídos entre novembro de 2008 a setembro de 2016. Com a utilização de elementos dispostos entre esses anos, foi possível analisar e concluir a valoração do avaliando, podendo assim determinar o valor para a respectiva época.

O trabalho atual possui 32 elementos e 4 variáveis independentes (k).

Ao observar na tabela 1 acima, nota-se que o laudo se enquadra no Grau II de Fundamentação, conforme descrito acima (item 9.2 da Norma).

### 6.3.2 GRAU DE PRECISÃO.

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

**CASO PRESENTE.** A amplitude do intervalo de confiança em de 80% em torno do valor central da estimativa é menor que 40% e, portanto...

Para o modelo de regressão linear, essa avaliação atingiu o grau II de precisão para ambas avaliações.

## 6.4 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS.

Na avaliação das benfeitorias deste imóvel será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO DE BENFEITORIAS, dentro do escopo da norma NBR 14.653. Este método é aquele que apropria o valor de benfeitorias através da reprodução do custo de seus componentes. A composição do custo é feita com base em orçamento detalhado ou sumário, em função do rigor do trabalho avaliatório. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou funcional das benfeitorias.

Dentro destas diretrizes foram anotados os seguintes parâmetros:

- Área total das edificações.
- Características construtivas.
- Estado de Conservação.
- Idade aparente.

Dispostos nos seguintes quadros:

<b>PERÍCIA/CLIENTE:</b>	<b>Premoaço</b>
<b>DATA:</b>	<b>set/2016</b>
<b>LOCAL:</b>	<b>bairro</b>
<b>CUB:</b>	<b>RS 1.322,33/m<sup>2</sup></b>
<b>BENFEITORIAS afetam o terreno?</b>	<b>não</b>
<b>Fator de Comercialização do Terreno - Fct:</b>	<b>1,000</b>
<b>Fator de Comercialização das Benfeitorias - Fc:</b>	<b>1,000</b>
<b>Coefficiente de Aproveitamento do Terreno:</b>	<b>0,300</b>

• BENFEITORIAS: METODO COMPARATIVO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO.							
NOME do Prédio	Idade Aparente	Estado	CLASSE	GRUPO	PADRÃO	NÍVEL	ÁREAS TOTAIS
Galpão	7	c	2- COMERCIAL SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.2- GALPÃO	2.2.3- Padrão Médio	Mínimo	6.120,00
Escritório	5	c	2- COMERCIAL SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	Mínimo	400,00
Escritório engenharia	0	d	2- COMERCIAL SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	Mínimo	525,00
Referência	7	c	2- COMERCIAL SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	Mínimo	216,94
<b>TOTAIS:</b>							<b>7.261,94</b>

	ÁREAS Equivalentes	Edificação de Madeira ou Misto?	VIDA ÚTIL	IDADE em %	Depreciação E	unitários Pa	unitários homog.	Estágio de conclusão	Valor Benfeitorias homog.	Valor Benfeitorias FINAIS
1	6.120,00	Não	60	11,67	0,911	1.285,30	1.171,30	95,00%	R\$ 6.809.947,00	R\$ 6.809.947,00
2	400,00	Não	60	8,33	0,931	793,40	738,49	100,00%	R\$ 295.398,00	R\$ 295.398,00
3	525,00	Não	60	0,00	0,919	793,40	729,21	85,00%	R\$ 325.411,00	R\$ 325.411,00
4	216,94	Não	60	11,67	0,911	793,40	723,03	100,00%	R\$ 156.851,00	R\$ 156.851,00
	7.261,94								R\$ 7.587.607,00	R\$ 7.587.607,00

## 6.5 SUBAPROVEITAMENTO DO TERRENO.

Não há subaproveitamento do terreno.

## 6.6 ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES.

### 6.6.1 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS.

Item	Descrição	Graus			Pontos
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	1
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
Nota Observar subsecção 9.1. da NBR 14.653					5

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

Nota Observar subsecção 9.1. da NBR 14.653

**ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**  
**Grau de Fundamentação alcançado neste trabalho: I.**

**6.6.1 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.**

**Tabela 7 - Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias**

Item	Descrição	Graus			Pontos
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	1
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
Nota Observar subseção 9.1. da NBR 14.653					5

**Tabela 8 - Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
Nota Observar subseção 9.1. da NBR 14.653			

**ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**  
**Grau de Fundamentação alcançado neste trabalho: I.**

2

## 6.7 CUSTO PARA REGULARIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS.

<b>PROCEDIMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO DE OBRA E AVERBAÇÃO NO R.I.</b>	
	set/16
<b>Área construída da edificação:</b>	<b>6.336,94 m<sup>2</sup></b>
<b>Prefeitura Municipal de Piraquara</b>	
· 3 cópias do projeto arquitetônico.	R\$ 45,00
· Cópia do Registro de Imóveis do terreno.	R\$ 15,00
· Cópia da Certidão Negativa:	R\$ 15,00
· Taxa específica de alvará: R\$ 1,22 por m <sup>2</sup>	R\$ 7.731,06
· Taxa de Guia Amarela	R\$ 42,60
· Taxa de expediente:	R\$ 20,00
· Taxa específica de CVCO: R\$ 1,22 por m <sup>2</sup>	R\$ 7.731,06
<b>Cartório de Registro de Piraquara:</b>	
· Cópia da ART.	R\$ 15,00
· Cópia do Habite-se ou do CVCO.	R\$ 15,00
· Taxa do cartório.	R\$ 42,00
· Pagamento do Funrejus (isento para construção abaixo de 70 m <sup>2</sup> )	R\$ 304,66
<b>Saúde Pública (órgão do Estado):</b>	
· Cópias do projeto arquitetônico.	R\$ 15,00
· Pagamento da Taxa:	R\$ 746,70
<b>Instituto Nacional do Seguro Social - INSS:</b>	
· SE A OBRA POSSUIR MAIS DO QUE 5 ANOS HÁ DECADÊNCIA DO IMPOSTO (NÃO CONSIDERAR CUSTOS PARA INSS)	
· SE A OBRA POSSUIR MENOS QUE 70 m <sup>2</sup> HÁ ISENÇÃO DO IMPOSTO (NÃO CONSIDERAR CUSTOS PARA INSS)	
· Idade da edificação:	6
· Área construída da edificação:	6.336,94 m <sup>2</sup>
· Valor unitário da mão-de-obra (R\$/área construída) - Sinduscon:	R\$ 512,56 /m <sup>2</sup>
· Valor Total da mão-de-obra:	R\$ 3.248.035,08
· Custo do INSS - %: (isento para construção com menos de 70 m <sup>2</sup> )	0,00%
· Custo do INSS:	-
<b>Custo TOTAL aproximado do INSS: (apenas mão-de-obra)</b>	<b>R\$ -</b>
<b>IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS DE QUALQUER NATUREZA - ISSQN:</b>	
· Área construída da edificação:	6.336,94 m <sup>2</sup>
· Valor unitário da mão-de-obra (R\$/área construída) - Sinduscon:	R\$ 512,56 /m <sup>2</sup>
· Valor Total da mão-de-obra:	R\$ 3.248.035,08
· Custo do ISSQN - %:	5,00%
· Custo do ISSQN:	162.401,75
<b>Custo TOTAL aproximado do ISSQN: (apenas mão-de-obra)</b>	<b>R\$ 162.401,75</b>
<b>Serviços profissionais de Arquiteto e/ou Engenheiro Civil</b>	
· Levantamento de dados, dimensões, etc. da obra e confecção do projeto arquitetônico	3.000,00
· ART (anotação de responsabilidade técnica).	158,08
· Aprovação na Prefeitura Municipal de Piraquara	1.000,00
<b>Total (arredondado):</b>	<b>183.268,00</b>

## 7. RESUMO DAS AVALIAÇÕES

IMÓVEL SITUADO EM	VALOR DO TERRENO	VALOR DAS EDIFICAÇÕES	VALOR DA REGULARIZAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS	R\$ 26.581.968,95			R\$ 26.581.968,95
PIRAQUARA	R\$ 4.879.840,30	R\$ 7.587.607,00	R\$ 183.268,00	R\$ 12.284.179,30
<b>TOTAIS</b>	<b>R\$ 31.461.809,26</b>	<b>R\$ 7.587.607,00</b>	<b>R\$ 183.268,00</b>	<b>R\$ 38.866.148,26</b>

### 7.1 R. HENRIQUE GONZAGA DE SOUZA NETO – SÃO JOSÉ DOS PINHAIS.

**R\$ 26.581.968,00**

(vinte e seis milhões quinhentos e oitenta e um mil novecentos e sessenta e nove reais),

Para SETEMBRO/2016.

### 7.2 RODOVIA JOÃO LEOPOLDO JACOMEL, 7054 – PIRAQUARA.

**R\$ 12.284.179,00**

(doze milhões duzentos e oitenta e quatro mil cento e setenta e nove reais),

Para SETEMBRO/2016.

# MANUAL

## 8. ANEXOS.



# MANUETA

## 8.1 DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO.

### 8.1.1 RUA ILO ANTONINHO MOZER.

- Aspecto geral da área.

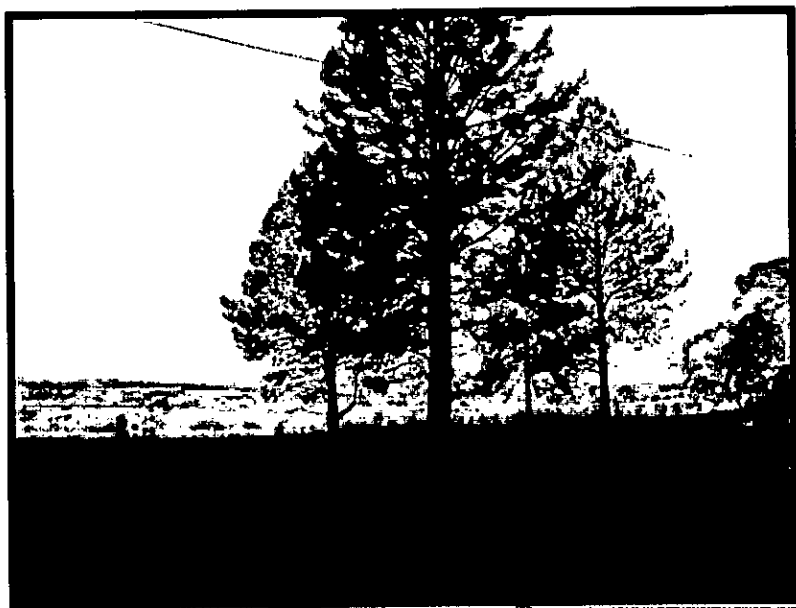


Foto 53.

### 8.1.2 RUA ILO ANTONINHO MOZER.

- Aspecto geral da área.



Foto 54.

2

### 8.1.3 RUA ILO ANTONINHO MOZER.

– Aspecto geral da área.

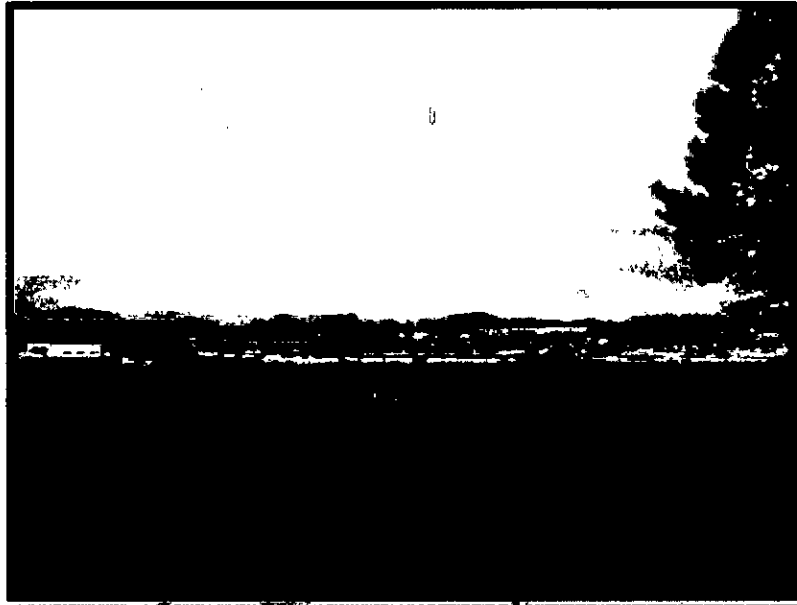


Foto 55.

### 8.1.4 RUA HENRIQUE GONZAGA SOUZA NETO.

– Aspecto geral da área.



Foto 59.

Handwritten marks, possibly initials or a signature, located in the bottom right corner of the page.

### 8.1.5 RUA JOÃO GOMES VIEIRA.

- Aspecto geral da área.



Foto 61.

### 8.1.6 RÔD. JOÃO LEOPOLDO JACOMEL.

- Aspecto geral.



Foto 71.

### 8.1.7 ROD JOÃO LEOPOLDO JACOMEL.

- Aspecto geral.



Foto 74.

### 8.1.8 ROD JOÃO LEOPOLDO JACOMEL.

- Aspecto geral.

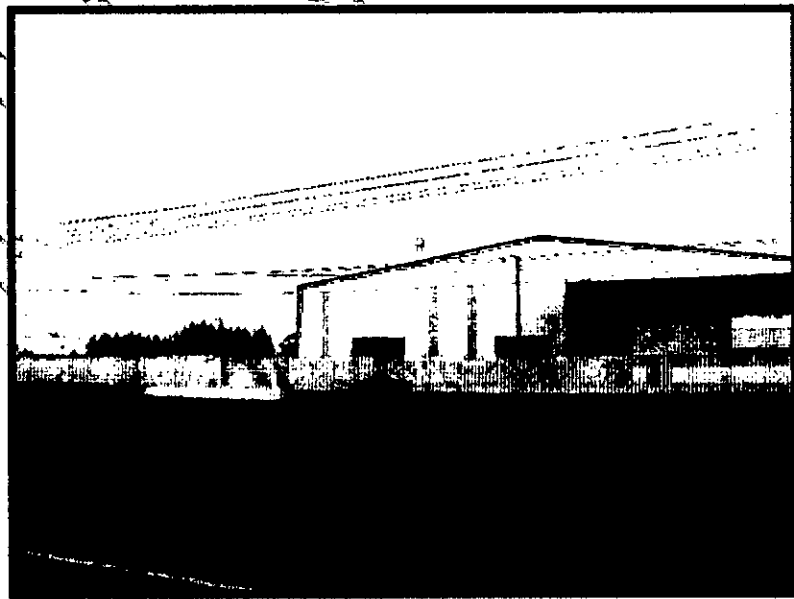


Foto 76.

### 8.1.9 REFEITÓRIO.

- Aspecto geral.



Foto 924.

### 8.1.10 REFEITÓRIO.

- Interior.



Foto 936.

**8.1.11 GALPÃO.**

– Interior.

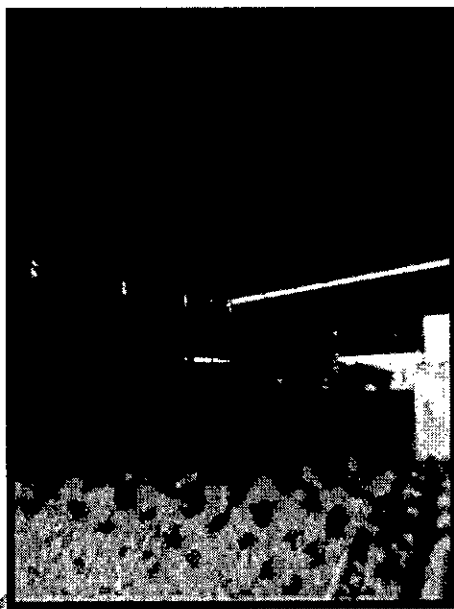


Foto 939.

**8.1.12 GALPÃO.**

– Interior.



Foto 946.

2 8

### 8.1.13 GALPÃO.

– Vestiário.

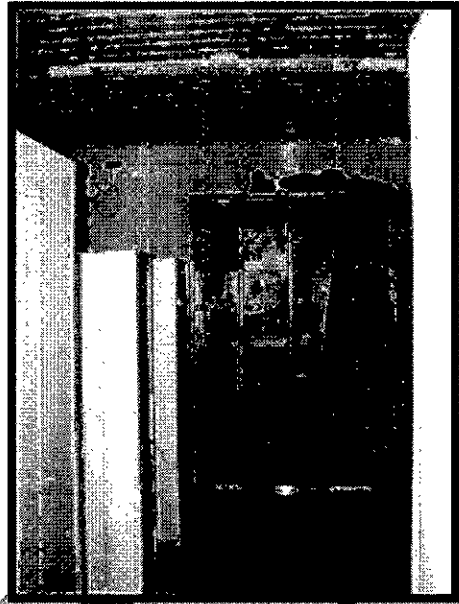


Foto 950.

### 8.1.14 GALPÃO.

– Escritório administrativo.

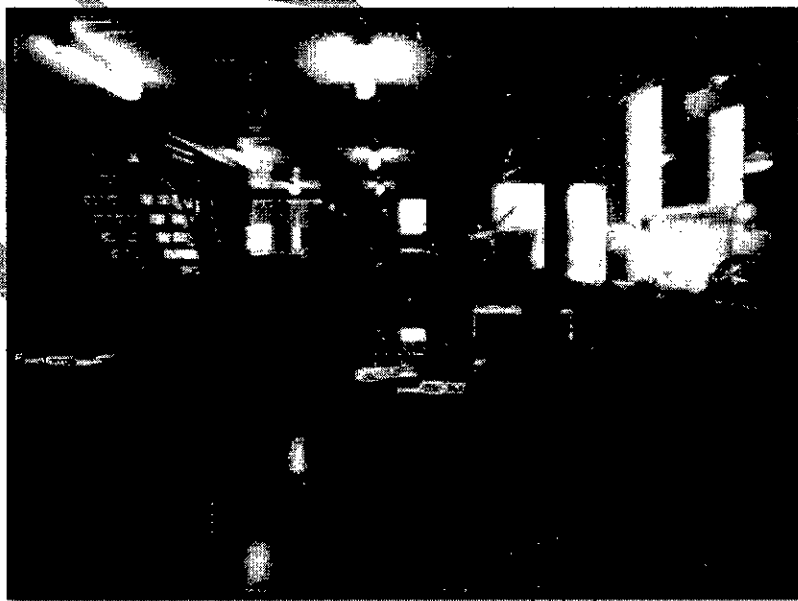


Foto 952.



### 8.1.15 GALPÃO.

– Escritório inacabado.

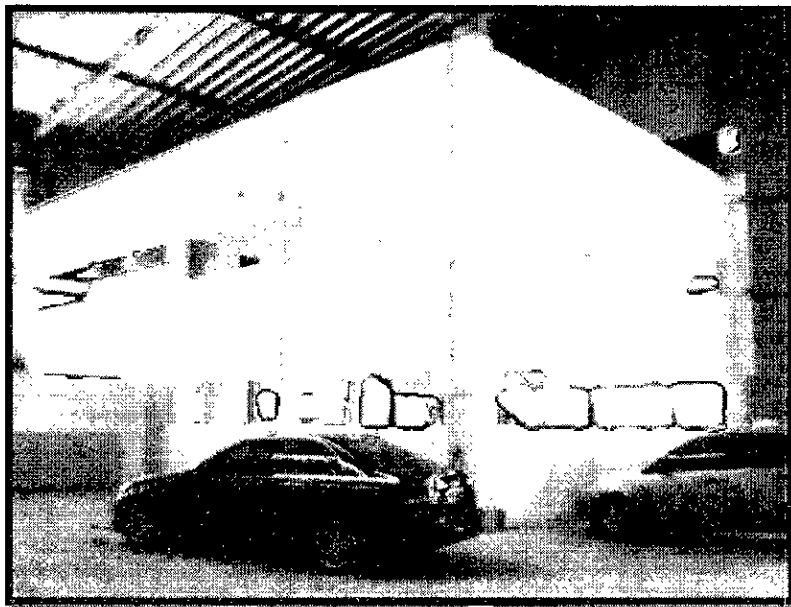


Foto 964.

AMON

2 8

# MANUALITA

## 8.2 DOCUMENTOS.

# MANUUTA

## 8.2.1 ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO PARA GALPÃO DE ÁREA INFERIOR ÀQUELA EXECUTADA EM PIRAQUARA.



PREFEITURA DE  
**PIRAQUARA**

ESTADO DO PARANÁ

Secretaria Municipal de Urbanismo

# Alvará de Licença

Número Alvará

**183/10**

Data de emissão ART (2008)

**29/09/2008**

Data de emissão ART (2009)

**27/11/2008**

Inscrição Estadual

**32.102.0100.001**

Proprietário

**MPI - ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**

Endereço do imóvel, n.º predial

**RODOVIA DEPUTADO JOÃO LEOPOLDO JACOMEL, 7999 (ANTIGA  
ESTRADA DO ENCAMAMENTO)**

Loteamento

**FAZENDA GUARITUBA**

Lote

Quilômetro

Zona Urbana

**27**

**ZOO-III SERV ESP**

Faixa Rodoviária

**5015/09**

Obs: Este alvará terá a validade de 2 anos para início da construção, a partir da data de emissão.

**CONCEDE:**

**LICENÇA PARA:** Construção de um barracão comercial com 2 pavimentos em alvenaria com 4.424,00 m2.



  
Secretaria de Urbanismo

**Data de Emissão: 07/06/2010**

# MANUUTA

## **8.2.2 ALTERAÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO PARA IMÓVEL SITUADO EM SÃO JOSÉ DOS PINHAIS.**



**Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais**  
**Secretaria Municipal de Urbanismo**  
**REQUERIMENTO PARA APROVAÇÃO DE PROJETO E ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**

	ENTRADA	SAÍDA
1.ª Análise	28/05	
2.ª Análise		
3.ª Análise		
4.ª Análise		
5.ª Análise		
6.ª Análise		
Aprovação:		

ALVARÁ Nº \_\_\_\_\_

Sr. Secretário Municipal de Urbanismo

PAULO RICARDO DA SILVA - FREINADO - EIDELS - ME  
Proprietário

CNPJ Nº M 460.495/0001/79 destinado:

Analisar  Autorizar  Conceder  Reformar  ALVARÁ PERMÍSSÃO/ALVARÁ

ATIVIDADES DE ATIVIDADE TERCIÁRIA - BASEADO P/ LOCAÇÃO  
(Ver Art. 170)

em terreno de sua propriedade situada a RUA ILDO ANTONIO MOZIER

de acordo com o projeto anexo, sob a RV nº \_\_\_\_\_, inscrita no Lote nº \_\_\_\_\_

Analisar projeto em nome de:

Arquiteto (A) ELIANE CRISTINA FERREIRA DOS SANTOS

Engenheiro Civil

Assinatura do Executor:

Arquiteto (A) ELIANE CRISTINA FERREIRA DOS SANTOS

Engenheiro Civil

Construtor

Modelo em vigor  
 Portaria Deter/01/02

São José dos Pinhais, 28 de MAIO de 20 15

Endereço do Requerente:

Telefone: 0141-0195

Protocolo nº 075821/2015

2



**INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE A LEGISLAÇÃO URBANA VIGENTE**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**  
 SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
 DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANA

No. do interessado: PRATYAGU CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI Telefone para Contato: (41) 99930220 (15MIN)

Cropô

CIRCUNSCRIÇÃO DE SITUAÇÃO: Desenhe a área e lote, no decalque com o mesmo escalonamento a situação do mesmo dentro da quadra, suas dimensões, metros ou m² de rua em frente, de rua transversal mais próxima, com distância correspondente, a direção norte. Informar também se o terreno é do tipo porão ou vale. No caso de terreno rural (RUPRA) anexar levantamento topográfico com indicação de distância de um ponto de referência.

Lote: F 779 Quadra: --- Loteamento: EMIRES CAPITAL  
 Matrícula Fiscal / Área: 15.019.0010.000 Reg. Imobiliário: ---  
 1ª CIRC.  2ª CIRC.

Ass. do interessado para assinar e rubricar

As informações são válidas enquanto perdurar a vigência da lei e têm como objetivo auxiliar na elaboração do projeto, não se encaminhando em si mesmas, sendo obrigatório o cumprimento de toda legislação vigente, citada ou não. Este formulário **NÃO DÁ DIREITO À CONSTRUÇÃO**, que deverá ser autorizada pelo **ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**.

2 8

**ZOO 4 - Zona de Ocupação Orientada 4**

Consistem-se áreas de Ocupação Orientada as áreas onde será permitido o aproveitamento da baixa densidade, podendo receber esboço de potencial construtivo em algumas zonas desde que não cause qualquer tipo de poluição ou danos aos corpos d'água existentes ou futuros.

A transferência do direito de construir ou a transferência do potencial construtivo ocorre em um instrumento em que o Poder Público Municipal tendo por base o interesse público definido nesta Lei - 2.487/2014 - UTP de 2014 autoriza o proprietário de imóvel urbano no perímetro do Parque Linear do Rio Itaipu ou inserido na Zona de Restrição à Ocupação a exercer no remanescente do imóvel beneficiado ou em outro lugar o direito de edificar o potencial construtivo segundo a legislação vigente e inscrita sobre o imóvel originar, mediante a transferência parcial ou integral da propriedade em aplicação o tipo de certificação do potencial construtivo.

Este processo deverá ser analisado pelo Município que atuará o Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano atendendo o Capítulo VII - A, que descreve o processo administrativo.

A ZOO4 é uma área de baixa densidade de ocupação onde poderá ocorrer aumento da potencial construtivo, mediante o aumento do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação conforme tabela II desta Lei com uma fração total média de 5.010,00m<sup>2</sup> e área do lote mínimo ou área da unidade de uso exclusivo mínima com 3.000,00m<sup>2</sup>. Taxada mínima de 30,00%.

Deve-se verificar possível existência de infraestrutura urbana que ficará sob responsabilidade do proprietário, que deverá atender a toda a legislação vigente.

Nº mínimos = nº mds. unid. Construíveis =  $\frac{\text{área total do lote}}{\text{área mínima}}$

1) Aprovar junto à Prefeitura, COMTC e IAP.  
2) Para os lotes de esquina deve-se atender o recuo mínimo previsto na zona.  
3) Agendar e dirigir de vistoria junto a Divisão de Licenciamento.  
4) Obter anuidade da SANEPAR e IAP, quanto à demanda de água tratada e o sistema de esgoto a ser adotado.  
5) Anuidade da COPCEL, quanto à demanda de energia elétrica.  
6) O sistema de drenagem deverá ser tubulado.  
7) Prever colocação do meio fio e revestimento das vias.

- A cada 10 frações geradas nesta ZOO IV será exigida a doação de área de um lote em loteamentos já aprovados situados em Zona de Restrição - ZRO.
- Nos loteamentos as áreas institucionais serão transferidas ao Município obedecendo as diretrizes municipais e estaduais e devem corresponder a no mínimo 10% da área total do terreno.
- Essas áreas deverão apresentar condições mínimas de implantação desses equipamentos devendo ser 100% edificáveis e localizadas em áreas privilegiadas do terreno e preferencialmente contíguas a outras áreas institucionais.

DIRETOR DE VIA PÚBLICA RUA ELO A MODER:  
24,40M - RUA HENRIQUE O. DE S. NETO: 14,40M  
RUA JOÃO GOMES VIEIRA: 15,40M

Taxa de ocupação máxima - 20% (1), 40% (12)  
Coeficiente de Aproveitamento: 0,20, 0,25 (1), 0,40 (12)  
Recuo frontal - 5,00m de afastamento predial. (5)  
Afastamento lateral e traseiro - 2,00m (7), (8)  
Área mínima - 2 parâmetros.  
Taxa de permeabilidade mínima - 45% (4) (13)

Nesta zona será possível a aquisição do potencial construtivo a partir do coeficiente de aproveitamento permitido de 0,20. O cálculo da área a ser edificada deve ser feito a partir do coeficiente de aproveitamento permitido no terreno (0,20).  
(1) - Valor máximo permitido que o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação poderão atingir com a aquisição do potencial construtivo para unidades secundárias e ter áreas não poluidoras visíveis à área do terreno conforme capítulo VII desta Lei.  
(12) - Nos terrenos maiores que 5.010,00m<sup>2</sup> poderá ser incluído no cálculo de área de aproveitamento, as áreas verdes a serem criadas conforme o disposto no artigo 17 desta Lei.  
(13) - Se for em áreas de domínio público, o proprietário

de 15m (quize metros) de cada lado sobre maiores edifícios de Legislação específica;

(7) - Para atividades potencialmente geradoras de ruído e vibrações, afastamento de 2,00m;

(8) - Nos casos de unidades iguais ou inferiores a 15m (quize metros) anteriores à Lei 232/00 é permitido construções nas áreas laterais e fundos desde que não se esquadrem nas edificações do bloco;

(12) - Valor máximo permitido 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 no tabela I conforme o capítulo VIII - A desta Lei.

(13) - A cidade do CAMPUS e garantias de compatibilidade necessárias prioritariamente ao que se refere à drenagem. Especialidade poderá ser utilizada para uso de serviços públicos, taxa de permeabilidade de até 25%.

Usos permitidos: Habitação unifamiliar, condôminos, residências horizontais, edifícios comerciais, com áreas construídas de até 090,00m<sup>2</sup>, empreendimentos públicos.

Usos Permitidos e critério do CAMPUS: Atividades secundárias/terciárias não poluidoras (1), (2), (3), (4).

- 1) Permissão para moradia por lote em loteamento já aprovado;
- 2) Permissão construtivo de potencial construtivo;
- 3) Os usos permitidos contidos neste título dependem da análise e anuidade específicas em cada caso, em função do tipo de impactos ambientais e sociais gerados pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano que quando necessário poderá indicar parâmetros de ocupação não previstos que aqueles estabelecidos nesta Lei, além de adotar as medidas cabíveis de outros órgãos.
- 4) Uso restrito a critério do Instituto Ambiental do Paraná.

Os usos proibidos na ZOO 4 são os não previstos nesta tabela. Proibidas atividades de alto potencial poluidor e aqueles usos que possam gerar impactos ou perturbações por sua natureza incompatível a qualidade habitacional do local e a qualidade do desenvolvimento do meio ambiente.

Parâmetros para a transferência de áreas para aquisição do potencial construtivo: Para terrenos recuados com áreas iguais ou maiores que 3.000,00m<sup>2</sup> a área de doação será de 3,00m<sup>2</sup> de terreno para cada 1,00m<sup>2</sup> de área construída.  
Terrenos com área menor que 3.000,00m<sup>2</sup> não são contemplados para aquisição do potencial.

Para a obtenção de vegetação, sistemas, terraços/terços ou drenagens é necessário a análise da SEMMA e ou licenças ambientais do Instituto Ambiental do Paraná, caso necessário.

Se houver confrontação ou proximidade com rio, córrego ou nascente, deve-se respeitar a faixa de área de preservação permanente a partir do curso marginal conforme Lei Federal 12.011/012 e alterações, e Resolução Conjunta IBAMA/SEMMA/APP nº 02/2008. Não é permitida a edificação nem a utilização destas áreas, sendo necessária sua recuperação, caso esta esteja degradada.

Verificar Artigo 16 §2º, 3º, 4º da Lei 122005, a necessidade de apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ao Estado e Relatório do Instituto Ambiental (IEMA/PR).

Atender ainda leis 2.487/2014 municipal, Lei Complementar 182/05 (uso do solo) 772/12 e Decreto 1.225/12 (Código de Obras); 2060 (Paralelismo) - municipal; 672/10 Paralelismo (Federal); 12.664/12 e alterações - Código Federal (Federal); Lei 672/11 - Código Ambiental Municipal; 2305 (municipal); 2337 - Plano de Arborização do Parque Público - a ser incluído no projeto arquitetônico.

Deve-se prever estacionamento, parte de minúsculos e espaço de carga e descarga (interior do terreno).

Para a obtenção da conclusão de obra, CIVCO deve-se enviar o formulário junto à SANEPAR/Secretaria Municipal de Urbanismo, e não do fechamento do sistema de esgoto.

Informação do CAMPUS  
Política Ambiental  
17.12.15



Anexo ao protocolo 088660/2015

**AO REQUERENTE:**

Em resposta ao protocolo 073073/2015

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 085832/2015 da Consulta Amarela nº 088660/2015 em reunião do dia 17 de dezembro de 2015. No uso de suas atribuições julgaram pelo DEFERIMENTO do pedido no que se refere ao uso de permissivos para permitido Atividades Tercárias não poluidoras, e deram ANUÊNCIA as contrapartidas elaboradas pelo grupo técnico em 05 de maio de 2015, e pelo aumento da taxa de ocupação de 20% para 25,20% e do coeficiente de aproveitamento de 0,2 para 0,25, mediante aquisição de potencial construtivo, conforme cálculo em anexo.

Transcrição da resposta do protocolo 010167/2015 para as consultas amarelas nº 003837/2015 e 003835/2015, devido a unificação dos lotes.

Em 17/12/2015

**MARCELO FERRAZ CESAR**  
Secretário Municipal de Urbanismo e Presidente do CMPDU

**AO REQUERENTE:**

Em resposta ao protocolo 213798/2015

Os Membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em análise ao protocolo nº 213798/2015 da Consulta Amarela nº 088660/2015 em reunião do dia 23 de maio de 2016, no uso de suas atribuições deram ANUÊNCIA a alteração das contrapartidas, em função da redução da área construída, definidas pelo grupo técnico em 23 de maio de 2016. Ficando a emissão da licença de construção condicionada a elaboração do Termo de Compromisso.

Em 23/05/2016

**SILVIO CARLOS DALOMA VICENTE**  
Secretário Municipal de Urbanismo e Presidente do CMPDU  
(em exercício)

CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO**  
ESTRADA DO PLAZZ, 12 - fone: 3381-0912 / 0913 / 3381-6623

**CERTIDÃO Nº 307/2016**

**CERTIFICAMOS** para que produza todos os efeitos legais, ratificando a Certidão nº 211/2016, conforme solicitação protocolada sob nº 237103/2016 para a Empresa **PREMOAÇO CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI - CNPJ 11.460.195.0001 - 79**, de conformidade com o deferimento do CMPDU em sua reunião de 10/08/2016 para o terreno denominado de F 739 sob Indicação Fiscal 15.014.0010.000, localizado no Bairro Cristal - São José dos Pinhais, que foi ali permitida a implantação de edificações para Atividade Terciária não poluidora - Depósito, logística e administração de material de construção - Condicionado ao atendimento da legislação de uso do solo, às contrapartidas impostas pelo grupo técnico e licenças ambientais e análise da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

**Zona de Ocupação Orientada IV**

Taxa de ocupação máxima - 20%, 35% (1), 40% (12) (com aquisição de potencial construtivo); 40% (para recepção de transferência de potencial construtivo) conforme detalhamento na Lei 2.497/2014.

Coefficiente de Aproveitamento: 0,20, 0,35 (1), 0,40 (12)

Recuo frontal - 5,00m do alinhamento predial. (5)

Afastamentos laterais e fundos - 2,00m (7), (8)

Altura máxima - 2 pavimentos.

Taxa de permeabilidade mínima - 40%, (4) (13)

O Alvará de Construção, CVCO e posterior Alvará de Funcionamento serão concedidos mediante a apresentação das respectivas licenças emitidas pelo IAP e atendimento das demais exigências da Legislação Vigente nas esferas municipal estadual e federal.

São José dos Pinhais, 11 de agosto de 2016.



**Marcelo Ferraz Cesar**  
Secretário Municipal de Urbanismo



Estado do Paraná - Ministério da Cultura e Turismo - COTR  
Instituto de Administração Pública - IAP

Form fields for identification: Nome do Provedor, Nº do CPF, Nome do Contratado, Nº do Contrato, Data de Assinatura

LICITAÇÃO Nº 003/2011

O Edital nº 003/2011 do Estado do Paraná - IAP, para a contratação de serviços de manutenção e reparação de veículos, encontra-se disponível no endereço eletrônico: www.parana.gov.br. O prazo para a apresentação de propostas é de 10 (dez) dias úteis, a contar da data de publicação do Edital.

1. Objeto: Manutenção e reparação de veículos.
2. Valor estimado: R\$ 1.500.000,00.
3. Local de execução: Rua Maranhão, 300 - Curitiba.
4. Prazo de validade: 120 dias.

5. Requisitos para participação:
5.1. Inscrição em CNPJ.
5.2. Inscrição em INSS.
5.3. Inscrição em IPI.
5.4. Inscrição em ICMS.

6. Condições de pagamento:
6.1. Valor estimado: R\$ 1.500.000,00.
6.2. Forma de pagamento: Mensal.

7. Documentos necessários:
7.1. Proposta técnica e financeira.

8. Prazo de entrega:
8.1. Prazo de entrega: 30 dias.

9. Observações:
9.1. O licitante deve apresentar proposta técnica e financeira.

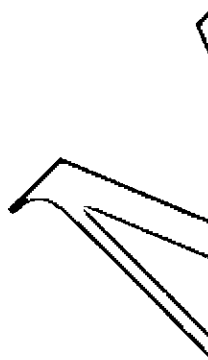
10. Informações adicionais:
10.1. Informações adicionais: Verificar edital.

11. Contato:
11.1. Contato: (41) 3333-3333.

12. Assinatura:
12.1. Assinatura: [Assinatura]

13. Data:
13.1. Data: 10/03/2011.

14. Observações finais:
14.1. Observações finais: Verificar edital.



Handwritten signature and date

Handwritten numbers 2 and 8

Completar el resto de los datos.

21. Al ser el titular de este documento, se comprometo a cumplir con las obligaciones de pago de las cuotas de este documento, de acuerdo con el plan de pagos establecido en el presente documento, y a pagar las cuotas de este documento de acuerdo con el plan de pagos establecido en el presente documento, y a pagar las cuotas de este documento de acuerdo con el plan de pagos establecido en el presente documento.

22. El presente documento es emitido en virtud de la Ley de Fomento de la Vivienda, y de acuerdo con el plan de pagos establecido en el presente documento, y a pagar las cuotas de este documento de acuerdo con el plan de pagos establecido en el presente documento.

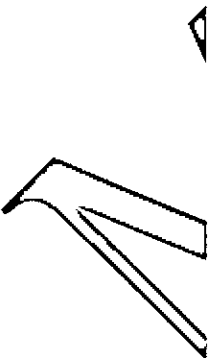
23. El presente documento es emitido en virtud de la Ley de Fomento de la Vivienda, y de acuerdo con el plan de pagos establecido en el presente documento, y a pagar las cuotas de este documento de acuerdo con el plan de pagos establecido en el presente documento.

24. El presente documento es emitido en virtud de la Ley de Fomento de la Vivienda, y de acuerdo con el plan de pagos establecido en el presente documento, y a pagar las cuotas de este documento de acuerdo con el plan de pagos establecido en el presente documento.

25. El presente documento es emitido en virtud de la Ley de Fomento de la Vivienda, y de acuerdo con el plan de pagos establecido en el presente documento, y a pagar las cuotas de este documento de acuerdo con el plan de pagos establecido en el presente documento.

26. El presente documento es emitido en virtud de la Ley de Fomento de la Vivienda, y de acuerdo con el plan de pagos establecido en el presente documento, y a pagar las cuotas de este documento de acuerdo con el plan de pagos establecido en el presente documento.

27. El presente documento es emitido en virtud de la Ley de Fomento de la Vivienda, y de acuerdo con el plan de pagos establecido en el presente documento, y a pagar las cuotas de este documento de acuerdo con el plan de pagos establecido en el presente documento.



Yo, el titular de este documento, se comprometo a cumplir con las obligaciones de pago de las cuotas de este documento, de acuerdo con el plan de pagos establecido en el presente documento, y a pagar las cuotas de este documento de acuerdo con el plan de pagos establecido en el presente documento.

*[Handwritten signature]*  
Firma del titular de este documento

< 8

### 8.3 CRITÉRIO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP.

O IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, seção São Paulo) publicou a seguinte tabela visando o cálculo de VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (fev./2007):

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	Mínimo	Médio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,06	0,09	0,12	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,18	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,36	0,42	0,48	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,66	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,9	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,2	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,56	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,98	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,88	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89	Acima de 2,89	Acima de 2,89	
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico		0,6	0,81	1,02
			1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,26	1,47	1,68
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,98
			Com elevador	1,692	1,926	2,16
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,46
			Com elevador	2,172	2,406	2,64
		1.3.5- Padrão Fino		2,652	3,066	3,48
1.3.6- Padrão Luxo		Acima de 3,49	Acima de 3,49	Acima de 3,49		
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,6	0,78	0,96	
		2.1.2- Padrão simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,44
			Com elevador	1,2	1,41	1,62
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,86
			Com elevador	1,632	1,836	2,04
		2.1.4- Padrão superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,22
	Com elevador		2,052	2,286	2,52	
	2.1.5- Padrão Fino		2,532	3,066	3,6	
	2.1.6- Padrão Luxo		Acima de 3,61	Acima de 3,61	Acima de 3,61	
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,24	0,36	0,48	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,96	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,68	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69	Acima de 1,69	Acima de 1,69		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,06	0,12	0,18	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,3	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,6	

## 8.4 ART - Anotação de Responsabilidade Técnica.



**CREA-PR** Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná  
 Anotação de Responsabilidade Técnica Lei Fed 6496/77  
 Valorize sua Profissão, Mantenha os Projetos na Obra  
**3ª VIA - LOCAL DA OBRA/SERVIÇO**



**ART N° 20163844390**  
 Obra ou Serviço Técnico  
 ART Principal

O valor de R\$ 74,37 referente a esta ART foi pago em 06/09/2016 com a guia n° 100020163844390

Profissional Contratado: ALINE CALISTO (CPF:077.015.739-41)  
 Título Formação Prof.: ENGENHEIRA CIVIL  
 Empresa contratada: SYDNEY MILLEN ZAPPA & CIA LTDA ME

N° Carteira: PR-147990/D  
 N° Visto Crea: -  
 N° Registro: 16756

Contratante: LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.  
 Endereço: R PROFESSOR MACEDO FILHO 341 BOM RETIRO  
 CEP: 80520340 CURITIBA PR Fone:  
 Local de Obra/Serviço: RODOVIA JOÃO LEOPOLDO JACOMEL 7054  
 JARDIM VENEZA - PIRAQUARA PR  
 Latitude: Longitude:

CPF/CNPJ:  
 18.851.498/0001-35

CEP: 63310170

Quadra: Lote:

Tipo de Contrato	4	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	Dimensão	222000 M2
Ativ. Técnicas	6	VISTORIAS, PERÍCIAS, AVALIAÇÕES, ARBITRAMENTOS, LAUDOS ...		
Área de Comp.	1100	SERVIÇOS TÉCNICOS PROFISSIONAIS NA MODALIDADE CIVIL		
Tipo Obra/Serv	183	LAUDOS, AVALIAÇÕES, VISTORIAS E PERÍCIAS		
Serviços contratados	611	AVALIAÇÃO/VISTORIA/PERICIA-EDIF-NÃO MÚLTIP		
	630	AVALIAÇÕES/VISTORIAS/PERICIAS-NÃO MÚLTIP		

Dados Compl. 0

Guia N  
 ART N°  
 20163844390

Data Início 31/08/2016  
 Data Conclusão 09/09/2016  
 Vlr Taxa R\$ 74,37 Entidade de Classe 101

Base de cálculo: TABELA VALOR DE CONTRATO

Outras informações sobre a natureza dos serviços contratados, dimensões, ART's vinculadas, ART's substituídas, contratantes, etc  
 AVALIAÇÃO DE VALOR VENAL ATUAL DOS IMÓVEIS SITUADOS NA RUA HENRIQUE GONZAGA SOUZA NETO NA CIDADE DE SÃO JOSÉ DOS  
 PINHOS/PR (UNICAMENTE TERRENO) E RODOVIA JOÃO LEOPOLDO JACOMEL, 7054 NA CIDADE DE PIRAQUARA/PR (TERRENO E  
 BENFEITORIAS)

Insp.: 4269  
 09/09/2016  
 CreaWeb 1.06

Assinatura do Contratante

Assinatura do Profissional

3ª VIA - LOCAL DA OBRA/SERVIÇO Deve permanecer no local da obra/serviço, à disposição das equipes de fiscalização do CREA-PR.  
 Central de Informações do CREA-PR 0800 041 0067  
 A autenticidade deste documento poderá ser consultada através do site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br)

**MVA**

2 8

## 9. ENCERRAMENTO.

Estes peritos consideram atingidos os objetivos deste trabalho. Conclui o Laudo consistente de levantamentos de elementos, considerações técnicas, cálculos e tabelas pertinentes.

O Laudo possui 75 folhas sendo 2ª e última assinadas e as demais rubricadas.

Permanece à disposição de Vossa Senhoria para quaisquer esclarecimentos.  
Curitiba, 29 de setembro de 2016.

**SYDNEY MILLEN ZAPPA**  
Engenheiro Civil - CREA 15.280-D PR  
Registro nacional: 170.083.446-0  
Engenheiro de Avaliações e Perícias  
Especialista em Patologia das Obras Cívicas  
**PERITO JUDICIAL**

**ALINE CALISTO**  
Engenheira Civil - CREA 147.990-D PR  
Registro nacional: 171.458.138-1  
Engenheira de Avaliações e Perícias  
Membro do IBAPE-PR: 940  
**PERITA JUDICIAL**