

## **Proposta de Parceria para Desenvolvimento de Empreendimento Residencial**

**Proprietários:** ALKA - ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA.

**Interessada:** U3 Urbanismo

**Intermediadora:** Engesud Engenharia e Intermediação Ltda.

**Data:** 25/10/2024

---

### **1. Introdução**

A U3 Urbanismo, com a intermediação da Engesud Engenharia e Intermediação Ltda., apresenta esta proposta de parceria para o desenvolvimento de um empreendimento residencial em área de 11 alqueires, localizada ao lado do Jardim Monique, em Maringá-PR. Nosso objetivo é potencializar o valor do terreno, aproveitando a proximidade com uma área já consolidada e as vantagens de infraestrutura existentes.

### **2. Visão Geral do Empreendimento**

- **Localização:** Próximo ao Jardim Monique, Maringá-PR.
- **Área Total:** 11 alqueires.
- **Tipo de Empreendimento:** Residencial, com aproveitamento de lotes de diferentes categorias e potencial para áreas comerciais.

### **3. Estrutura da Parceria**

A proposta considera uma parceria entre a U3 Urbanismo e os proprietários, utilizando uma Sociedade de Propósito Específico (SPE), nos seguintes termos:

- **Participação da U3 Urbanismo:** Responsável pela execução da infraestrutura e aprovação dos projetos, incluindo estudo urbanístico detalhado e pesquisas de mercado.
- **Participação do Proprietário:** Responsável pela integralização de 40% do valor da área, recebendo em contrapartida uma participação proporcional no Valor Geral de Vendas (VGV).
- **Possibilidade de Ajuste:** A proposta inicial prevê 40% de participação para o proprietário, com possibilidade de ajuste de até 5%, dependendo da resposta do mercado e do desempenho inicial das vendas.

#### 4. Estudo de Viabilidade Completo

Após a aceitação desta proposta preliminar, a U3 Urbanismo se compromete a realizar um estudo de viabilidade completo, que inclui:

- **Pesquisa de Mercado:** Análise detalhada das condições de mercado para precificação e segmentação de lotes.
- **Estudo Urbanístico:** Planejamento detalhado do layout do empreendimento, com definição das áreas residenciais, comerciais e de lazer.
- **Diligências Jurídicas e Ambientais:** Avaliação de possíveis questões legais e ambientais para garantir a segurança do desenvolvimento.

Este estudo será apresentado em forma de relatório detalhado para apreciação do conselho da U3 Urbanismo e dos proprietários antes do início da execução das obras.

#### 5. Produtos e Preços Propostos

A proposta considera a oferta de três tipos de produtos, com valores de mercado diferenciados, conforme abaixo:

- **Lotes Laranja (Acesso Restrito):** R\$ 900/m<sup>2</sup> — Área com maior valorização pela exclusividade.
- **Lotes Amarelos (Terreno Comum):** R\$ 600/m<sup>2</sup> — Áreas voltadas ao público em geral, com acessibilidade.
- **Lotes Azuis (Terreno Comercial):** R\$ 800/m<sup>2</sup> — Localizados em avenidas com potencial comercial.

#### 6. Cronograma e Prazos

- **Prazo para Conclusão do Estudo de Viabilidade:** 60 dias após a aceitação da proposta preliminar.
- **Início das Obras de Infraestrutura:** 90 dias após aprovação do estudo de viabilidade pelo conselho.
- **Tempo Estimado para Finalização:** 18 a 24 meses, dependendo do ritmo de vendas e liberações legais.

#### 7. Benefícios da Parceria

- **Transparência:** Comprometimento da U3 Urbanismo em manter os proprietários informados sobre cada etapa do processo.

- **Valorização do Terreno:** Desenvolvimento de um produto de qualidade que agrega valor à área e potencializa os retornos financeiros.
- **Segurança Jurídica:** A U3 Urbanismo, em conjunto com a Engesud, garantirá o cumprimento de todas as exigências legais e ambientais, proporcionando segurança ao proprietário durante toda a execução do projeto.

## **8. Contato para Esclarecimentos**

Robson Luis da Costa

Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis

Engesud Engenharia e Intermediação Ltda.

CRECI-PR nº 41.250

Contato: +55 (44) 99701-3489

<https://wa.me/4497013489?text=Vamos%20conversar%20sobre%20este%20assunto>

---

**Nota:** Esta proposta é preliminar e não vinculante, sendo sujeita a ajustes após a conclusão do estudo de viabilidade detalhado. A sua aceitação não gera, por si só, obrigações de qualquer natureza até que as partes formalizem contrato específico.