ATA DE DILIGÊNCIA TÉCNICA INSTITUCIONAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OSASCO PROPERTIES FII
Data: *08 de abril de 2026*
Local: *Sede da Planner Corretora de Valores S.A. – São Paulo/SP*

1. DA FINALIDADE

A presente diligência técnica institucional foi realizada pela Paranaguá Previdência em atendimento às providências deliberadas por sua Diretoria Executiva e pelo Comitê de Investimentos, integrando o conjunto de medidas destinadas ao acompanhamento permanente do Fundo de Investimento Imobiliário Osasco Properties FII, bem como ao cumprimento das determinações constantes do Acórdão nº 2687/2025 – Tribunal Pleno do Tribunal de Contas do Estado do Paraná.

A visita teve como objetivo principal promover a obtenção direta de informações junto à Administradora Fiduciária e à Gestora do Fundo, buscando aprofundar a compreensão acerca da evolução histórica do empreendimento, das decisões de gestão adotadas desde sua constituição, das dificuldades enfrentadas ao longo dos anos, das medidas implementadas para preservação do patrimônio do Fundo e das perspectivas futuras para sua recuperação, liquidação ou desinvestimento.

A diligência também objetivou subsidiar tecnicamente as futuras deliberações da Paranaguá Previdência, reforçando a observância aos princípios da legalidade, transparência, prudência, diligência, governança previdenciária e proteção do patrimônio dos segurados, demonstrando, perante os órgãos de controle, a atuação contínua e proativa da Autarquia no acompanhamento do investimento.

2. DOS PARTICIPANTES

Participaram da reunião, representando a Paranaguá Previdência: Sr. Ali El Kadri, Diretor-Presidente; Sr. Sidnei França dos Santos, Diretor Financeiro; Sr. Alessandro Lenzi da Rocha, Presidente do Comitê de Investimentos; Sr. Maurício Coutinho, membro do Comitê de Investimentos e ex-Presidente da Paranaguá Previdência à época da realização do investimento no Fundo.

Representando a Cadence Gestão de Recursos, gestora do Fundo, o Sr. João Adamo Junior, Gestor Responsável.

Representando a Planner Corretora de Valores S.A., administradora fiduciária do Fundo: Sra. Simone Mari Clementino, responsável pela área jurídica do Fundo; Sra. Cláudia Siola, responsável pela Administração Fiduciária; Sr. Daniel Chaves, integrante da equipe responsável pelo acompanhamento operacional do Fundo.

3. DA ABERTURA DOS TRABALHOS

Após as apresentações iniciais e cumprimentos entre os participantes, a reunião foi formalmente iniciada pelo Diretor-Presidente da Paranaguá Previdência, Sr. Ali El Kadri, que agradeceu a recepção dispensada pela Planner Corretora de Valores S.A. e pela Cadence Gestão de Recursos.

Na sequência, esclareceu que a visita não possuía caráter protocolar ou meramente institucional, mas representava uma diligência técnica decorrente das determinações expedidas pelo Tribunal de Contas do Estado do Paraná, no âmbito do Processo nº 195880/2025, que trata da fiscalização relacionada ao investimento realizado pela Paranaguá Previdência no Fundo Osasco Properties FII.

Explicou que, ao assumir a Presidência da Autarquia, encontrou o processo já em curso perante o Tribunal de Contas, tendo recebido determinações expressas para adoção de diversas providências, dentre elas a elaboração de estudos visando ao desinvestimento, a avaliação de medidas judiciais cabíveis e a demonstração da atuação diligente da gestão na condução do caso.

Informou ainda que a Paranaguá Previdência obteve junto ao Tribunal a prorrogação do prazo inicialmente concedido para cumprimento das determinações, oportunidade em que apresentou cronograma formal de providências, assumindo o compromisso de desenvolver uma série de ações destinadas ao aprofundamento técnico das informações relacionadas ao Fundo.

Nesse contexto, destacou que a presente diligência constituía uma das etapas previstas naquele cronograma, tendo como finalidade permitir que os gestores da Paranaguá Previdência conhecessem diretamente a posição da Administradora e da Gestora, reunindo elementos suficientes para subsidiar futuras decisões administrativas e prestar informações consistentes ao Tribunal de Contas.

Ressaltou, por fim, que a Autarquia buscava compreender de forma ampla toda a evolução histórica do empreendimento, os fatores que conduziram à atual situação do Fundo, as providências já adotadas e aquelas ainda em desenvolvimento, de modo que qualquer decisão futura fosse pautada por informações técnicas, documentação idônea e efetivo exercício do dever de diligência.

4. DA SOLICITAÇÃO DE REGISTRO FORMAL DA REUNIÃO

Na sequência, o Diretor Financeiro da Paranaguá Previdência, Sr. Sidnei França dos Santos, solicitou autorização aos representantes da Planner Corretora e da Cadence para que todo o conteúdo da reunião fosse formalmente registrado em ata.

Esclareceu que a solicitação decorria da necessidade de fortalecer o conjunto probatório das diligências realizadas pela Paranaguá Previdência, uma vez que a Autarquia vinha sendo frequentemente questionada por órgãos de controle, pelo Poder Legislativo Municipal, pela imprensa local e por outros segmentos da sociedade acerca do acompanhamento dispensado ao investimento realizado no Fundo.

Destacou que, a diretoria financeira do RPPS sempre buscou realizar diversas reuniões, contatos telefônicos, videoconferências, trocas de correspondências eletrônicas e solicitações formais de informações, realizadas ao longo dos últimos anos, mesmo assim algumas informações não foram devidamente registradas, circunstância que dificultava demonstrar a efetiva atuação da Autarquia.

Acrescentou que justamente por essa razão a Paranaguá Previdência passou a registrar de forma sistemática todas as providências relacionadas ao Fundo Osasco Properties, buscando evidenciar que jamais permaneceu inerte diante das dificuldades enfrentadas pelo empreendimento.

Em resposta, o Sr. João Adamo Junior manifestou integral concordância com a formalização da reunião, afirmando que todas as informações a serem compartilhadas possuíam natureza institucional e documental, inexistindo qualquer impedimento quanto ao seu registro.

Destacou, inclusive, que considerava importante a produção da ata, uma vez que tanto a Cadence quanto a Planner também vinham sendo diretamente afetadas pelos desdobramentos envolvendo o Fundo, motivo pelo qual possuíam interesse comum na correta demonstração das providências efetivamente adotadas ao longo dos anos.

Registrou ainda que toda a documentação disponível seria colocada à disposição da Paranaguá Previdência, permitindo que os representantes da Autarquia obtivessem elementos suficientes para compreender integralmente a evolução histórica do empreendimento e as medidas adotadas pela gestão do Fundo desde sua origem.

5. DA EXPOSIÇÃO HISTÓRICA APRESENTADA PELA GESTORA DO FUNDO

Assumindo a condução dos trabalhos, o Sr. João Adamo Junior, gestor da Cadence Gestão de Recursos e responsável pela gestão do Fundo Osasco Properties FII, iniciou sua manifestação agradecendo a presença dos representantes da Paranaguá Previdência e, principalmente, o tom institucional adotado durante a reunião.

Esclareceu que compreendia integralmente as dificuldades enfrentadas pela Autarquia perante os órgãos de controle, especialmente em razão das determinações expedidas pelo Tribunal de Contas do Estado do Paraná,

afirmando que a preocupação da Paranaguá Previdência era compartilhada pela própria gestora e pela administradora fiduciária do Fundo.

Destacou que, sob sua perspectiva, os diversos questionamentos atualmente dirigidos aos RPPS cotistas acabam igualmente recaindo sobre a Cadence, na medida em que determinadas interpretações difundidas ao longo dos últimos anos passaram a transmitir ao mercado a equivocada percepção de que o empreendimento teria sido concebido de forma irregular ou sem fundamentos técnicos.

Nesse contexto, afirmou que seu propósito durante a reunião seria apresentar toda a evolução histórica do Fundo, desde sua origem, expondo os fatos de forma cronológica e documentada, permitindo que os representantes da Paranaguá Previdência compreendessem não apenas os acontecimentos que conduziram à atual situação do empreendimento, mas também todas as medidas adotadas ao longo dos anos na tentativa de recuperar o investimento.

Informou que a apresentação seria dividida em três grandes etapas:

- os fundamentos técnicos que justificaram o investimento original;
- os fatores que conduziram às dificuldades atualmente enfrentadas pelo Fundo;
- as providências implementadas pela gestão para buscar a recuperação do empreendimento e preservar os interesses dos cotistas.

Esclareceu ainda que toda a documentação utilizada durante a exposição se encontrava disponível para consulta pelos representantes da Paranaguá Previdência, colocando-se à disposição para fornecer cópias dos documentos e demais elementos comprobatórios eventualmente necessários à instrução do processo administrativo conduzido pela Autarquia.

6. DOS FUNDAMENTOS TÉCNICOS QUE EMBASARAM O INVESTIMENTO ORIGINAL

Dando início ao histórico do empreendimento, o Sr. João Adamo esclareceu que, ao contrário da percepção atualmente difundida acerca do Fundo, o investimento realizado pelos cotistas possuía, à época de sua estruturação, fundamentos técnicos, jurídicos e mercadológicos considerados consistentes.

Inicialmente ressaltou que **não exercia a gestão do Fundo quando ocorreram os aportes realizados pela Paranaguá Previdência**, esclarecendo que assumiu a condução da gestão apenas posteriormente, já em momento no qual diversos investidores institucionais, inclusive a própria Paranaguá Previdência, encontravam-se regularmente posicionados no empreendimento.

Explicou que sua relação inicial com o Fundo era semelhante à dos demais investidores, uma vez que também possuía investimentos vinculados ao empreendimento e, posteriormente, diante do agravamento da situação, foi convidado a assumir diretamente sua gestão.

Prosseguindo, informou que, quando analisou a possibilidade de investir no projeto, realizou processo próprio de diligência, submetendo previamente toda a documentação disponível ao seu comitê interno de investimentos.

Segundo relatou, diversas informações técnicas foram objeto de análise antes da decisão de investimento, incluindo aspectos jurídicos, urbanísticos, comerciais e financeiros do empreendimento.

Como parte desse processo, buscou esclarecimentos diretamente junto ao escritório Almeida Bugelli & Valença Advogados, responsável pela estruturação jurídica do projeto à época.

Segundo informou, os pareceres então apresentados indicavam que o empreendimento se encontrava juridicamente estruturado, contando com aprovações urbanísticas relevantes e sem apontamentos que comprometessem sua viabilidade legal.

Acrescentou que um dos elementos que reforçavam a percepção de segurança do investimento era justamente a participação de profissionais reconhecidos nacionalmente no segmento imobiliário e financeiro, circunstância que, em sua avaliação, contribuía para conferir credibilidade ao projeto naquele momento histórico.

7. DA ESTRUTURA ORIGINAL DO EMPREENDIMENTO

Na sequência, o gestor apresentou detalhado histórico acerca da concepção original do empreendimento.

Explicou que o projeto imobiliário possuía dimensões significativamente superior ao simples desenvolvimento de um fundo imobiliário tradicional, tendo sido concebido para constituir um novo eixo de desenvolvimento urbano no Município de Osasco.

Segundo descreveu, o empreendimento previa a implantação integrada de: - complexo comercial; - shopping center; - torres corporativas; - empreendimentos residenciais; - centro empresarial; - áreas destinadas à instalação de equipamentos públicos; - espaços para futuras instituições de ensino e saúde.

Informou que um dos principais diferenciais do projeto consistia justamente em sua localização estratégica, situada nas proximidades da Cidade de Deus — sede administrativa do Banco Bradesco — e junto ao sistema ferroviário metropolitano, circunstância considerada altamente favorável sob a ótica urbanística e imobiliária.

Destacou ainda que o projeto previa ligação direta entre o empreendimento e o terminal ferroviário por meio de passarela de integração, bem como a futura implantação de novo acesso viário oriundo da Rodovia Castello Branco, circunstâncias que, segundo as projeções existentes à época, ampliariam significativamente a valorização do terreno.

Segundo relatou, outro aspecto considerado extremamente relevante dizia respeito à perspectiva de instalação do novo Paço Municipal de Osasco no empreendimento, circunstância que transformaria o complexo em importante centro administrativo da cidade, funcionando como empreendimento âncora para atração de investidores privados.

Na avaliação apresentada pelo gestor, tratava-se, naquele momento histórico, de um projeto de elevada qualidade técnica e elevado potencial de valorização imobiliária, circunstância que justificou o interesse demonstrado por diversos investidores institucionais.

8. DOS INVESTIDORES E PARCEIROS ESTRATÉGICOS ENVOLVIDOS NO PROJETO

Prosseguindo sua exposição, o Sr. João Adamo apresentou aos representantes da Paranaguá Previdência a documentação utilizada durante a estruturação do empreendimento, destacando que, à época da captação de recursos, diversos agentes de reconhecida atuação nacional demonstraram interesse ou mantiveram tratativas relacionadas ao projeto.

Segundo informou, foram apresentados aos potenciais investidores documentos que registravam memorandos de entendimento, cartas de intenção e negociações envolvendo, entre outros: o Pátria Investimentos; o Banco Bradesco; a PREVI; a Gafisa; a Plano & Plano; a Método Engenharia.

Esclareceu que tais documentos indicavam interesse concreto na futura participação desses agentes em diferentes etapas do empreendimento, abrangendo desde shopping center, torres corporativas, empreendimentos residenciais, áreas comerciais e futuras expansões.

Registrou, entretanto, que a existência dessas tratativas não significava contratos definitivos de aquisição, mas representava importante indicativo de interesse do mercado naquele momento, circunstância considerada relevante pelos investidores quando da tomada de decisão.

Na avaliação apresentada pelo gestor, a conjugação entre localização privilegiada, perspectivas de desenvolvimento urbano, participação de grandes agentes do mercado e cenário econômico então vigente constituía conjunto de fatores que explicava o interesse despertado pelo empreendimento junto a diversos investidores institucionais, dentre eles vários Regimes Próprios de Previdência Social.

Antes de abordar os fatos que culminaram na situação atualmente enfrentada pelo Fundo, o Sr. João Adamo esclareceu que a evolução do empreendimento deve ser compreendida como resultado de uma sucessão de acontecimentos ocorridos ao longo de aproximadamente uma década, envolvendo alterações macroeconômicas, mudanças no mercado imobiliário, modificações em projetos de infraestrutura pública, dificuldades registrais, alterações societárias, processos regulatórios e sucessivas tentativas de reestruturação

do empreendimento, razão pela qual sua exposição observaria rigorosamente a ordem cronológica dos acontecimentos.

9. DA ALTERAÇÃO DO CENÁRIO ECONÔMICO E DA DETERIORAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Dando prosseguimento à exposição, o Sr. João Adamo Junior esclareceu que, apesar dos fundamentos técnicos existentes quando da estruturação do empreendimento, o cenário macroeconômico brasileiro sofreu profundas alterações a partir de 2014, impactando diretamente o mercado imobiliário nacional e, consequentemente, o desenvolvimento do Fundo Osasco Properties.

Segundo relatou, houve expressiva elevação das taxas de juros, redução da atividade econômica, retração do mercado imobiliário, perda da confiança dos investidores e significativa diminuição da disponibilidade de capital destinado a grandes empreendimentos imobiliários.

Na avaliação apresentada pelo gestor, esse conjunto de fatores afetou praticamente todos os projetos de desenvolvimento imobiliário então existentes no país, especialmente aqueles voltados à implantação de empreendimentos de grande porte e longo prazo, como era o caso do Osasco Properties.

Acrescentou que, paralelamente ao agravamento das condições macroeconômicas, começaram a ocorrer alterações relevantes nas perspectivas inicialmente existentes para o empreendimento.

Uma das primeiras mudanças mencionadas referiu-se às expectativas relacionadas à participação da PREVI no desenvolvimento do shopping center.

Segundo informou, durante as fases iniciais do projeto havia manifestações de interesse que indicavam uma possível participação bastante significativa da entidade no empreendimento. Entretanto, alterações posteriores em sua estratégia de investimentos fizeram com que esse interesse fosse substancialmente reduzido, comprometendo uma das principais âncoras originalmente previstas para o projeto.

Na sequência, relatou que o afastamento da PREVI acabou repercutindo também sobre outros potenciais parceiros estratégicos.

Segundo sua narrativa, o Pátria Investimentos, a Gafisa e outros grupos que vinham acompanhando o empreendimento passaram gradativamente a rever suas posições, reduzindo o interesse anteriormente demonstrado.

Da mesma forma, tratativas mantidas com a Plano & Plano para implantação de empreendimento habitacional destinado ao segmento de habitação popular também deixaram de evoluir.

Em síntese, afirmou que diversos elementos considerados fundamentais para a viabilidade econômica originalmente projetada deixaram de existir praticamente no mesmo período, produzindo significativa alteração no ambiente de negócios que havia fundamentado a estruturação inicial do Fundo.

10. DOS IMPACTOS DECORRENTES DAS ALTERAÇÕES NA INFRAESTRUTURA PÚBLICA

Outro aspecto considerado relevante pelo gestor referiu-se às modificações ocorridas na implantação das obras públicas que beneficiariam diretamente o empreendimento.

Segundo explicou, um dos fatores determinantes para a valorização esperada do terreno consistia na construção de nova alça de acesso ligando a Rodovia Castello Branco ao Município de Osasco.

Conforme as projeções existentes quando da estruturação do projeto, esse acesso faria com que o empreendimento se tornasse a principal porta de entrada da cidade, aumentando significativamente seu potencial imobiliário.

Entretanto, segundo relatou, sucessivas prorrogações das concessões rodoviárias acabaram postergando por vários anos a execução dessa obra.

Na avaliação do gestor, embora a alça efetivamente tenha sido construída anos depois, o atraso em sua implantação retirou importante fator de valorização justamente no período em que o empreendimento necessitava atrair investidores privados.

Ressaltou que a conclusão da obra somente ocorreu por volta de 2023, quando boa parte das dificuldades financeiras do Fundo já se encontrava consolidada.

Segundo afirmou, esse atraso contribuiu para reduzir significativamente a atratividade do empreendimento durante os anos mais críticos de sua execução.

11. DA ASSUNÇÃO DA GESTÃO DO FUNDO PELA CADENCE

Prosseguindo sua narrativa, o Sr. João Adamo esclareceu que assumiu diretamente a gestão do Fundo apenas em 2017.

Ressaltou que, até aquele momento, atuava na condição de investidor e acompanhava a evolução do empreendimento sob a mesma perspectiva dos demais cotistas.

Segundo informou, diante da sucessão de dificuldades enfrentadas pelo Fundo e da ausência de soluções que permitissem sua recuperação, foi convidado a assumir diretamente sua condução.

Explicou que aceitou essa responsabilidade justamente por também possuir investimentos vinculados ao empreendimento, circunstância que fazia convergir seus interesses aos dos demais investidores.

Registrou que, quando assumiu a gestão, o Fundo já apresentava cenário extremamente delicado. Segundo seu relato, diversos contratos anteriormente existentes haviam sido descontinuados, o caixa encontrava-se praticamente esgotado e inexistiam recursos suficientes para manter o ritmo inicialmente previsto para o desenvolvimento do empreendimento.

Acrescentou que, naquele momento, parte significativa dos investidores já demonstrava desinteresse em realizar novos aportes de capital, circunstância que reduzia consideravelmente a capacidade operacional do Fundo.

Mesmo diante desse cenário, afirmou que optou por permanecer à frente da gestão e buscar alternativas que permitissem preservar o patrimônio dos cotistas, ressaltando que sua decisão decorreu da convicção de que abandonar o projeto naquele momento produziria prejuízos ainda maiores.

Durante sua exposição, registrou entendimento pessoal de que sua atuação deveria ser compreendida como tentativa de recuperação do empreendimento, e não como causa de sua deterioração, observando que assumiu a gestão quando grande parte das dificuldades já havia se instalado.

12. DAS PRIMEIRAS MEDIDAS ADOTADAS PARA RECUPERAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Segundo relatado pelo gestor, uma das primeiras providências adotadas após assumir a condução do Fundo consistiu na reestruturação da administração da sociedade responsável pelo empreendimento.

Informou que promoveu alterações na composição da equipe responsável pela condução do projeto, buscando fortalecer sua governança e estabelecer novo direcionamento estratégico.

Na sequência, passou a concentrar esforços na retomada das obras relacionadas ao futuro Paço Municipal de Osasco, considerado, naquele momento, o principal ativo capaz de impulsionar novamente o empreendimento.

Explicou que a entrega da nova sede administrativa do Município poderia funcionar como elemento de ancoragem do projeto, aumentando significativamente sua credibilidade perante investidores privados.

Com esse objetivo, iniciou negociações com a Método Engenharia, empresa responsável pela continuidade das obras do edifício destinado ao Paço Municipal.

Segundo informou, a construtora realizou aporte financeiro no empreendimento e passou a executar as obras até aproximadamente o décimo terceiro pavimento do edifício, enquanto ainda havia disponibilidade de recursos.

A estratégia então adotada consistia em concluir o prédio, transferi-lo ao Município de Osasco conforme os compromissos anteriormente assumidos e, posteriormente, utilizar o imóvel atualmente ocupado pela Prefeitura como ativo capaz de gerar novos recursos para o desenvolvimento do empreendimento.

Na avaliação do gestor, caso essa estratégia tivesse sido concluída, haveria grande possibilidade de retomada do projeto imobiliário.

Entretanto, segundo relatou, novas dificuldades relacionadas à regularização fundiária e registral do imóvel onde estava localizado a sede da Prefeitura de Osasco impediram a concretização dessa operação.

Informou que, apesar das diversas iniciativas adotadas para solucionar essas pendências, inclusive mediante contratação de especialistas e realização de levantamentos cartográficos e registrais, a operação acabou não sendo concluída, comprometendo uma das principais alternativas de recuperação então existentes.

13. DOS FATOS RELACIONADOS À UEG ARAUCÁRIA (COPEL) E DOS REFLEXOS REGULATÓRIOS

Na sequência de sua exposição, o Sr. João Adamo Junior passou a abordar os acontecimentos relacionados ao investimento realizado pela UEG Araucária Ltda., empresa integrante do Grupo Copel e, à época dos fatos, um dos principais investidores institucionais vinculados ao empreendimento.

Inicialmente, fez questão de esclarecer aos representantes da Paranaguá Previdência que distinguiria, ao longo de sua explanação, os fatos objetivos constantes da documentação existente daqueles aspectos que correspondiam à sua percepção pessoal acerca dos desdobramentos posteriormente verificados, ressaltando que sua intenção consistia em contextualizar historicamente a evolução do empreendimento, e não em atribuir responsabilidade a qualquer pessoa ou instituição.

Segundo relatou, determinado procedimento adotado internamente pela UEG Araucária na classificação contábil do investimento realizado no Fundo passou a ser posteriormente objeto de questionamentos durante processos internos de auditoria da própria empresa investidora. A partir desse momento a atenção dos órgãos de fiscalização passou a alcançar não apenas os registros contábeis relacionados ao investimento da subsidiária do grupo Copel, mas também os critérios de estruturação do Fundo, sua governança, os procedimentos adotados pelos prestadores de serviços e as circunstâncias que envolveram a realização dos investimentos pelos diversos cotistas institucionais.

O gestor informou que, à medida que essas apurações evoluíram, auditorias independentes e órgãos fiscalizadores passaram a examinar não apenas os registros relacionados ao investimento efetuado pela UEG Araucária, mas também aspectos inerentes à constituição do Fundo, às operações realizadas ao longo de sua estruturação e à atuação dos diversos agentes que participaram da condução do empreendimento.

Nesse contexto, destacou que foram instaurados procedimentos administrativos perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, destinados à apuração de fatos relacionados às operações envolvendo o Fundo, os quais passaram a abranger gestores, administradores e outros participantes da estrutura do empreendimento.

Segundo afirmou, tanto a Cadence Gestão de Recursos quanto a Planner Corretora de Valores S.A. atenderam integralmente às solicitações formuladas pelos órgãos de fiscalização, disponibilizando contratos, documentos societários, demonstrações financeiras, registros assembleares e demais elementos técnicos requeridos durante as investigações.

Durante sua exposição, o Sr. João Adamo apresentou aos representantes da Paranaguá Previdência parecer jurídico elaborado pelo escritório Gustavo Gonzalez Advogados, produzido no âmbito da defesa apresentada em Processo Administrativo Sancionador da CVM. Esclareceu que o referido parecer foi disponibilizado com a finalidade de contextualizar a interpretação jurídica sustentada pelos envolvidos acerca dos fatos investigados, especialmente no que se refere à origem do empreendimento, à estruturação societária, às operações de investimento realizadas ao longo dos anos e aos fundamentos apresentados em defesa dos

acusados, não constituindo, entretanto, manifestação institucional da Paranaguá Previdência nem conclusão definitiva sobre os fatos em apuração.

Prosseguindo, o gestor registrou que, sob sua percepção pessoal, a partir da instauração desses procedimentos o empreendimento passou a ser analisado não apenas sob a ótica econômico-financeira, mas também sob forte influência do ambiente regulatório decorrente das investigações então em curso.

Segundo sua avaliação, essa mudança produziu reflexos indiretos sobre o próprio desenvolvimento do projeto, influenciando a percepção de risco de potenciais investidores, dificultando negociações que se encontravam em andamento e contribuindo para o aumento das dificuldades enfrentadas na busca por alternativas de capitalização e continuidade do empreendimento.

Ao concluir esse tópico, o Sr. João Adamo reiterou que tais observações representavam sua interpretação acerca da sucessão dos acontecimentos vivenciados durante aquele período, ressaltando que não pretendia atribuir responsabilidade objetiva a qualquer pessoa ou instituição, limitando-se a relatar a forma como, em sua avaliação, os fatos repercutiram sobre a condução do Fundo.

A Paranaguá Previdência registra que as informações constantes deste capítulo correspondem aos esclarecimentos prestados pelo representante da Gestora durante a diligência técnica, acompanhados de documentação apresentada para contextualização dos fatos históricos narrados. O registro dessas manifestações na presente ata tem por finalidade preservar a integralidade das informações obtidas durante a visita técnica, não representando, por si só, concordância, validação ou adoção institucional das interpretações jurídicas ou conclusões apresentadas pelos expositores, as quais permanecem sujeitas à apreciação pelos órgãos competentes.

14. DAS MEDIDAS ADOTADAS PARA PRESERVAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Apesar do cenário adverso então existente, o Sr. João Adamo afirmou que a gestão do Fundo permaneceu buscando alternativas capazes de preservar o patrimônio dos cotistas.

Segundo relatou, foram iniciadas sucessivas negociações com empresas de grande porte atuantes nos segmentos imobiliário, hospitalar, comercial, educacional e financeiro.

Informou que diversas incorporadoras, fundos de investimento, operadores de shopping centers, redes hospitalares, universidades e investidores estratégicos foram procurados ao longo dos anos, sempre com o objetivo de identificar alternativas economicamente viáveis para retomada do empreendimento.

Durante sua exposição, o gestor apresentou documentação demonstrando que, ao longo dos anos, foram mantidas tratativas ou prospecções envolvendo, entre outras, as seguintes empresas e instituições: a Método Engenharia; a Gafisa; o BTG Pactual; a Tibério Construtora; a Brookfield; a BR Malls; a Multiplan; a Rede D'Or; o Hospital Oswaldo Cruz; o Hospital Israelita Albert Einstein; o Hospital Sírio-Libanês; a Cury Construtora; a Prevent Senior; a Kroton Educação; a Laureate Educação; a Caixa Econômica Federal; o Nubank.

Segundo explicou, cada uma dessas tratativas buscava adaptar o projeto às novas condições de mercado, seja mediante desenvolvimento parcial do empreendimento, implantação de equipamentos específicos, alteração do perfil urbanístico ou formação de novas parcerias estratégicas.

Ressaltou que boa parte dessas negociações se encontrava em estágio avançado quando sobreveio a pandemia de COVID-19.

Na avaliação apresentada pelo gestor, o período compreendido entre os anos de 2020 e 2021 representou praticamente uma paralisação das negociações então existentes, uma vez que o mercado imobiliário de grandes empreendimentos passou a operar em ambiente de elevada incerteza econômica e sanitária.

Segundo afirmou, diversas propostas deixaram de evoluir exclusivamente em razão desse novo cenário, impondo novo atraso ao processo de recuperação do Fundo.

15. DAS ALTERNATIVAS ESTRATÉGICAS ANALISADAS PELOS COTISTAS

Encerrado o período mais crítico da pandemia, o gestor informou que as tratativas para reestruturação do empreendimento foram retomadas.

Segundo relatou, uma das alternativas mais relevantes então analisadas consistiu em proposta apresentada pelo BTG Pactual, cuja essência previa a aquisição das dívidas existentes, sua conversão em participação societária e a realização dos investimentos necessários à conclusão do empreendimento.

O Sr. João Adamo informou que, sob sua ótica técnica, essa proposta representava solução consistente para o Fundo e chegou a recomendar sua continuidade aos cotistas.

Entretanto, esclareceu que a decisão final competia exclusivamente à Assembleia Geral de Cotistas.

Segundo explicou, durante o processo deliberativo também foi apresentada proposta formulada pela Tibério Construtora, posteriormente submetida à apreciação dos investidores.

Após as discussões da assembleia de cotistas, prevaleceu a aprovação da proposta apresentada pela Tibério, decisão que passou a orientar todas as providências posteriores adotadas pela gestão.

O gestor fez questão de registrar que, uma vez deliberada a matéria pelos cotistas, a Cadence passou a concentrar esforços exclusivamente na implementação da solução legitimamente aprovada pela Assembleia Geral, independentemente de suas avaliações técnicas pessoais sobre outras alternativas anteriormente analisadas.

16. DA IMPLEMENTAÇÃO DA REESTRUTURAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Prosseguindo sua exposição, o Sr. João Adamo detalhou a solução posteriormente implementada com a participação da Tibério Construtora.

Segundo esclareceu, a operação aprovada pelos cotistas consistiu, em síntese, na aquisição do passivo do empreendimento pela construtora, mediante transferência parcial dos ativos imobiliários e reestruturação da participação societária do Fundo.

Conforme relatado, a medida possibilitou a eliminação do elevado passivo então existente, permitindo que o Fundo deixasse de apresentar patrimônio líquido negativo e passasse a deter participação minoritária no empreendimento reestruturado, preservando a possibilidade de recuperação futura de valor. O gestor esclareceu que essa operação representou significativa alteração na estrutura patrimonial do empreendimento, substituindo uma situação de elevado passivo financeiro por uma nova configuração societária, na qual o Fundo passou a deter participação minoritária no projeto reestruturado, expectativa que, segundo sua exposição, preservaria a possibilidade de futura recuperação econômica para os cotistas.

Acrescentou que todas essas operações foram regularmente submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, tendo sido aprovadas pela maioria dos investidores, observadas as regras previstas no regulamento do Fundo e na legislação aplicável.

Nesse momento, a representante da Planner, Sra. Simone Mari Clementino, complementou a exposição esclarecendo que todas as deliberações referentes à proposta da Tibério foram formalmente aprovadas pelos cotistas em assembleia, permanecendo devidamente registradas na documentação societária do Fundo.

17. DOS ESCLARECIMENTOS PRESTADOS PELA ADMINISTRADORA FIDUCIÁRIA

Concluída a exposição histórica apresentada pelo gestor, a palavra foi utilizada pela Sra. **Simone Mari Clementino**, representante da Planner Corretora de Valores S.A., que passou a complementar as informações relativas à atuação da Administradora Fiduciária ao longo da condução do Fundo.

Inicialmente, esclareceu que todas as alterações estruturais implementadas no empreendimento, especialmente aquelas relacionadas à proposta apresentada pela Tibério Construtora, foram previamente submetidas à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observando-se integralmente o procedimento previsto na regulamentação aplicável e no Regulamento do Fundo.

Destacou que a Administradora atuou permanentemente como responsável pela convocação das assembleias, pela formalização das deliberações aprovadas e pelo cumprimento das decisões legitimamente adotadas pelos investidores, não possuindo competência para substituir a vontade manifestada pela Assembleia Geral de Cotistas.

Esclareceu ainda que a atuação da Planner sempre esteve limitada às atribuições inerentes à administração fiduciária, cabendo à Gestora a condução dos aspectos relacionados às decisões de investimento e à implementação das estratégias aprovadas pelos cotistas.

Segundo informou, ao longo dos últimos anos a Administradora procurou colaborar continuamente para viabilizar alternativas que permitissem preservar o patrimônio do Fundo, atuando de forma integrada com a Gestora sempre que possível.

18. DAS LIMITAÇÕES REGULATÓRIAS ENFRENTADAS PELA ADMINISTRADORA

Na sequência, a representante da Planner apresentou esclarecimentos acerca das dificuldades regulatórias enfrentadas pela Administradora durante a condução do Fundo.

Explicou que, em diversos momentos, a Planner realizou adiantamentos de recursos próprios para permitir o pagamento de despesas indispensáveis ao funcionamento do Fundo, como auditorias independentes, avaliações patrimoniais, elaboração de documentos e demais obrigações operacionais.

Segundo informou, tais medidas foram adotadas com o objetivo de evitar a paralisação completa das atividades administrativas enquanto ainda existia perspectiva de recuperação do empreendimento.

Entretanto, esclareceu que alterações posteriores na interpretação regulatória passaram a vedar esse tipo de prática.

Conforme relatado, tanto o Banco Central quanto a regulamentação aplicável às administradoras fiduciárias passaram a impedir a realização de financiamentos ou adiantamentos de recursos próprios destinados à manutenção de fundos administrados.

Assim, ainda que permanecesse o interesse institucional da Planner em auxiliar na continuidade das atividades do Fundo, a Administradora passou a encontrar limitações regulatórias que impediam a continuidade desse suporte financeiro.

Ressaltou que tal situação acabou criando significativo desafio operacional, pois o Fundo continuava obrigado a cumprir diversas exigências legais e regulatórias, embora não dispusesse de recursos suficientes para custear todas as providências necessárias.

Acrescentou que essa circunstância foi inclusive objeto de discussões mantidas diretamente junto à Comissão de Valores Mobiliários – CVM, oportunidade em que a Administradora buscou esclarecimentos acerca das alternativas juridicamente possíveis para enfrentamento dessa situação.

Segundo relatou, a orientação então recebida foi no sentido de que tais limitações decorriam do próprio regime regulatório aplicável às administradoras fiduciárias, circunstância que restringia significativamente as possibilidades de atuação da Planner na manutenção operacional do Fundo.

19. DA SITUAÇÃO OPERACIONAL DA SOCIEDADE INVESTIDA

Prosseguindo os esclarecimentos, os representantes da Planner informaram que, naquele momento, uma das principais dificuldades enfrentadas dizia respeito à obtenção da documentação contábil e financeira atualizada da sociedade investida.

Segundo relataram, a sociedade responsável pelo desenvolvimento do empreendimento também enfrentava severas limitações financeiras, circunstância que dificultava a contratação de auditorias, avaliações patrimoniais, elaboração de demonstrações financeiras e demais documentos exigidos pela regulamentação.

Informaram que sucessivos prazos vinham sendo solicitados pela administração da investida para conclusão dessas obrigações, os quais, embora reiteradamente prorrogados, nem sempre eram integralmente cumpridos.

A Sra. Cláudia Siola destacou que a Administradora vinha adotando postura firme na cobrança dessas informações, mantendo contato permanente com os representantes da investida e advertindo-os acerca da necessidade de regularização documental.

Esclareceu, entretanto, que a ausência de recursos financeiros da própria investida constituía obstáculo concreto ao cumprimento tempestivo dessas exigências.

Também foi registrado que, apesar das dificuldades existentes, permanecia o objetivo institucional de promover o encerramento regular do Fundo, observando-se todas as exigências legais e buscando preservar, na maior medida possível, os interesses dos cotistas.

Os representantes da Planner ressaltaram que a intenção nunca foi promover liquidação precipitada ou desordenada, mas sim construir solução que permitisse concluir todas as etapas necessárias com segurança jurídica e documental.

20. DAS IMPRESSÕES PRELIMINARES DECORRENTES DA DILIGÊNCIA

À medida que a exposição avançava, os representantes da Paranaguá Previdência registraram que a riqueza das informações apresentadas permitia compreender de forma muito mais ampla a evolução histórica do Fundo, evidenciando a sucessão de fatores econômicos, jurídicos, administrativos e mercadológicos que influenciaram sua trajetória ao longo dos anos.

Foi observado pelos representantes da Autarquia que diversos elementos então apresentados não constavam dos documentos anteriormente disponibilizados aos cotistas, circunstância que reforçava a importância da realização da presente diligência presencial para aprofundamento da instrução técnica do caso.

Também ficou evidenciado que a reunião possuía caráter eminentemente informativo e documental, tendo sido disponibilizados aos representantes da Paranaguá Previdência diversos documentos. Dentre os materiais disponibilizados destacavam-se estudos urbanísticos, apresentações institucionais, fluxogramas societários, pareceres jurídicos, demonstrativos da evolução do passivo do empreendimento, propostas de reestruturação, documentos assembleares e atos societários relacionados à implementação das medidas aprovadas pelos cotistas.

Nesse momento, a diligência passou a concentrar-se na formulação de questionamentos específicos pelos representantes da Paranaguá Previdência acerca da situação atual do Fundo, das perspectivas de liquidação, das responsabilidades dos diversos agentes envolvidos e das medidas ainda em desenvolvimento.

21. DOS QUESTIONAMENTOS FORMULADOS PELA PARANAGUÁ PREVIDÊNCIA

Após a extensa exposição realizada pelos representantes da Gestora e da Administradora, os membros da Paranaguá Previdência passaram a formular questionamentos complementares destinados a aprofundar aspectos específicos relacionados à situação atual do Fundo.

As indagações concentraram-se, principalmente, sobre: - a situação jurídica atualmente enfrentada pelo empreendimento; - a efetiva implementação das deliberações aprovadas pelos cotistas; - o estágio das negociações envolvendo a Tibério Construtora; - as dificuldades operacionais ainda existentes; - as limitações regulatórias enfrentadas pela Administradora; - a existência de perspectivas concretas para encerramento regular do Fundo; - os impactos produzidos pelas restrições financeiras da sociedade investida; - as possibilidades futuras de recuperação de valor para os cotistas.

Durante toda a reunião observou-se ambiente de absoluta cooperação entre os participantes, sendo respondidos todos os questionamentos formulados pelos representantes da Paranaguá Previdência.

Durante a diligência foram disponibilizados aos representantes da Paranaguá Previdência documentos históricos relacionados à estruturação do empreendimento, estudos urbanísticos, fluxogramas da operação

societária, memorandos de entendimento, contratos preliminares, propostas de investidores estratégicos, estudos econômicos, pareceres jurídicos, demonstrações da evolução do passivo do empreendimento, documentos societários e demais elementos destinados a contextualizar a evolução histórica do Projeto Osasco e as medidas adotadas para sua reestruturação.

Os representantes da Paranaguá Previdência registraram que tais documentos seriam posteriormente analisados em conjunto com o Comitê de Investimentos, integrando os estudos destinados à definição das futuras providências administrativas relacionadas ao investimento.

22. DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS APRESENTADAS PELA GESTORA E PELA ADMINISTRADORA

Encaminhando-se para o encerramento da reunião, o Sr. João Adamo reafirmou que a Cadence permaneceu, desde sua assunção da gestão do Fundo, buscando alternativas capazes de preservar o patrimônio dos investidores e evitar solução que implicasse liquidação desordenada do empreendimento.

Registrou que, apesar das inúmeras dificuldades enfrentadas ao longo dos anos, a Gestora jamais deixou de desenvolver iniciativas voltadas à recuperação econômica do projeto, mantendo permanente interlocução com investidores estratégicos, instituições financeiras, incorporadoras, operadores imobiliários e demais agentes potencialmente interessados no desenvolvimento do empreendimento.

Destacou que, sob sua ótica, a história do Fundo demonstra que o empreendimento passou por sucessivas alterações de cenário econômico, político e mercadológico, circunstâncias que extrapolaram significativamente aquelas existentes quando da realização dos investimentos originais.

Por sua vez, as representantes da Planner reiteraram que a Administradora Fiduciária sempre buscou atuar dentro dos limites impostos pela regulamentação aplicável, observando rigorosamente suas competências legais e as deliberações regularmente aprovadas pelos cotistas.

Esclareceram que inúmeras providências administrativas somente deixaram de ser adotadas em razão das limitações financeiras da própria sociedade investida e das restrições regulatórias incidentes sobre a atuação das administradoras fiduciárias, fatores que dificultaram sobremaneira a condução operacional do Fundo.

Reafirmaram, entretanto, que permanecia o compromisso institucional da Planner em concluir todas as etapas necessárias ao adequado encerramento da estrutura, observando a legislação vigente e buscando preservar os interesses dos cotistas.

23. DAS CONSIDERAÇÕES DA PARANAGUÁ PREVIDÊNCIA

Ao final da reunião, os representantes da Paranaguá Previdência agradeceram a receptividade da Planner Corretora de Valores S.A. e da Cadence Gestão de Recursos, registrando que a diligência proporcionou significativo aprofundamento técnico acerca da evolução histórica do Fundo Osasco Properties FII.

Foi registrado que a visita permitiu à Autarquia conhecer diretamente os esclarecimentos prestados pela Gestora e pela Administradora, bem como analisar documentação complementar que auxilia na compreensão dos diversos fatos que influenciaram a trajetória do empreendimento desde sua constituição.

Registrou-se, ainda, que a diligência não possuía caráter deliberativo nem substituía as competências institucionais atribuídas ao Comitê de Investimentos, aos Conselhos ou à Diretoria Executiva da Paranaguá Previdência, destinando-se exclusivamente à coleta de informações técnicas e documentais capazes de subsidiar futuras decisões administrativas. Ficou registrado que a documentação recebida seria incorporada ao processo administrativo instaurado pela Paranaguá Previdência para acompanhamento do investimento, integrando o conjunto probatório destinado a subsidiar as futuras manifestações da Autarquia perante os órgãos de controle.

Os representantes da Autarquia registraram que todas as informações obtidas seriam objeto de avaliação técnica interna, podendo, quando necessário, fundamentar novas manifestações perante o Tribunal de Contas do Estado do Paraná, bem como eventuais providências administrativas ou judiciais que viessem a ser consideradas pertinentes.

24. DAS CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS E ENCERRAMENTO DA DILIGÊNCIA

Sem prejuízo das competências deliberativas atribuídas ao Comitê de Investimentos, aos Conselhos Deliberativos e à Diretoria Executiva da Paranaguá Previdência, registra-se que a presente diligência técnica permitiu à Autarquia obter elementos adicionais relevantes para a adequada compreensão da evolução histórica do Fundo Osasco Properties FII.

Durante a reunião foi possível verificar que a Gestora e a Administradora apresentaram ampla contextualização acerca da origem do empreendimento, dos fundamentos técnicos existentes à época da estruturação do investimento, das alterações macroeconômicas que impactaram o mercado imobiliário nacional, das sucessivas tentativas de recuperação do projeto e das medidas implementadas ao longo dos anos visando preservar os interesses dos cotistas.

Também foi constatado que a condução do empreendimento envolveu sucessivas negociações com agentes privados de reconhecida atuação no mercado imobiliário e financeiro, bem como a apresentação de diferentes alternativas de reestruturação submetidas regularmente à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

A diligência igualmente permitiu compreender as limitações operacionais e regulatórias atualmente enfrentadas pela Administradora Fiduciária, especialmente quanto às restrições impostas pela regulamentação aplicável às administradoras de fundos de investimento, bem como as dificuldades decorrentes da situação financeira da sociedade investida.

Registra-se, ainda, que foram apresentados aos representantes da Paranaguá Previdência diversos documentos históricos relacionados ao empreendimento, os quais complementam as informações anteriormente disponibilizadas aos cotistas e contribuirão para o aprofundamento das análises internas da Autarquia.

Por fim, registra-se que a presente diligência integra o conjunto de providências adotadas pela Paranaguá Previdência para atendimento às determinações constantes do Acórdão nº 2687/2025 – Tribunal Pleno do Tribunal de Contas do Estado do Paraná, evidenciando a continuidade do acompanhamento técnico do investimento e o permanente exercício do dever de diligência por parte da atual gestão. A presente diligência evidencia, ainda, o compromisso da Paranaguá Previdência com o fortalecimento de sua governança previdenciária, mediante atuação baseada na busca ativa de informações, na documentação sistemática das providências adotadas, na transparência dos atos administrativos e na adoção de decisões fundamentadas em critérios técnicos, jurídicos e financeiros.

A presente ata representa fiel registro dos principais temas discutidos durante a diligência realizada em 08 de abril de 2026, preservando o conteúdo essencial das manifestações dos participantes, sem prejuízo da reorganização textual promovida para conferir maior clareza, objetividade e sistematização às informações constantes da transcrição original.

25. ANEXO I

Relação dos documentos apresentados durante a diligência técnica

- Estudo Urbanístico do Projeto Osasco;
- Apresentação institucional do empreendimento;
- Memorandos de Entendimento;
- Cartas de Intenção com investidores estratégicos;
- Fluxograma da estrutura societária;
- Proposta de reestruturação apresentada pela Tibério Construtora;
- Proposta apresentada pelo BTG Pactual;

- Parecer Jurídico do escritório Gustavo Gonzalez Advogados;
- Demonstrativo da evolução do passivo da Estação Osasco;
- Atas de Assembleias Gerais de Cotistas;
- Atos societários da Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A.;
- Outros documentos históricos apresentados durante a reunião.

Pelo Paranaguá Previdência

Ali El Kadri
Diretor-Presidente

Sidnei França dos Santos
Diretor Financeiro

Alessandro Lenzi da Rocha
Presidente do Comitê de Investimentos

Maurício Coutinho
Membro do Comitê de Investimentos

Pela Cadence Gestão de Recursos

João Adamo Junior
Gestor do Fundo

Pela Planner Corretora de Valores S.A.

Simone Mari Clementino
Head Jurídico de Fundos

Cláudia Siola
Controle Interno

Daniel Chaves
Analista Jurídico