



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 0492 / 2025

ENGEBANC - ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA

RUA CARLOS RATH, 29 – ALTO DE PINHEIROS – SÃO PAULO / SP - CEP. 05462-030 – TEL. 0xx 11 3039-3500

OS:
PJ-03253-1025-AV-SPM

Certificação Digital - QR Code:



SOLICITANTE**BANCO PAULISTA S/A****INTERESSADO****BANCO PAULISTA S/A****ENDEREÇO DO IMÓVEL**

ENDEREÇO

Rua Orlando Tasca

CEP

09350-276

BAIRRO

Vila Falchi

CIDADE

Mauá

UF

SP**ÁREA**

Matrículas (nºs)	1º Oficial de Registro de Imóveis de Mauá / SP
2949	2.500,00 m ²
33	4.000,00 m ²
34	2.500,00 m ²
35	2.000,00 m ²
36	5.000,00 m ²
37	2.500,00 m ²
38	5.000,00 m ²
Área Total	23.500,00 m ²

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO	R\$ 35.450.000,00 (Trinta e Cinco Milhões Quatrocentos e Cinquenta Mil Reais)
VALOR DE LIQUIDEZ	R\$ 24.820.000,00 (Vinte e Quatro Milhões Oitocentos e Vinte Mil Reais)

01. DATA DA VISITA

06/10/2025

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Rua Orlando Tasca

BAIRRO

Vila Falchi

CIDADE

Mauá

CEP

09350-276

UF

SP

03. FINALIDADE

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.

“Entende-se como valor de mercado de uma propriedade a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”
(NBR 14653-1:2019, item 3.1.47)

04. DADOS DA REGIÃO

A região onde se encontra o imóvel avaliando tem ocupação residencial, predominando edificações de padrão médio.

Mauá é um município da Região Metropolitana de São Paulo, no estado de São Paulo, pertence à região do ABC Paulista, na Zona Sudeste da Grande São Paulo, em conformidade com a lei estadual nº 1.139, de 16 de junho de 2011 e, conseqüentemente, com o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de São Paulo (PDUI).

A região possui toda infra-estrutura disponível no município, tais como: redes de energia elétrica e telefônica, sistema de abastecimento de água, coleta de lixo, sistema de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, transporte coletivo, escolas e igrejas.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	Bairro	Antigo
	Ocupação Principal	Residencial
	Padrão Predominante	Médio
	Tráfego Local	Moderado

04.01 SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

SERVIÇOS PÚBLICOS	x	Água Tratada		Gás Encanado
	x	Esgoto Sanitário	x	Coleta de Lixo
	x	Energia Elétrica	x	Transporte Coletivo
	x	Iluminação Pública		Lazer
	x	Pavimentação Asfáltica	x	Comércio
	x	Rede de Telefonia	x	Arborização

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	Tipo / Distância		Até 500 m	De 500 a 1000 m	Acima de 1000m
	Transporte coletivo			X	
	Comércio			X	
	Rede bancária				X
	Escola			X	
	Saúde				X
	Segurança				X
	Lazer				X

05. ZONEAMENTO

MACROZONEAMENTO	ZMA
ZONEAMENTO	Zona de Uso Diversificado 1A
ZONA	ZUD 1A
ZONEAMENTO ESPECIAL	Zonas Especiais de Interesse Social 2
TAXA DE PERMEABILIDADE	De 0 a 15%
TAXA DE OCUPAÇÃO	75%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	2,0 e 5,0

06. TERRENO

DADOS GERAIS DO TERRENO

A presente avaliação refere-se a sete lotes contíguos, separados documentalmente e unificados no local. Os lotes ficam em rua sem saída e possuem topografia em aclive.

As áreas foram extraídas das Matrículas nº 2.949 (2.500,00m²), 33 (4.000,00m²), 34 (2.500,00m²), 35(2.000,00m²), 36(5.000,00m²), 37(2.500,00m²)e 38 (5.000,00m²) todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mauá / SP, perfazendo a área de 23.500,00m². Conforme Inscrição Imobiliária: 07.08.007 (5.000,00m²) / 07.08.008 (2.000,00m²) / 07.08.009 (5.000,00m²) / 07.08.010 (2.000,00m²) / 07.08.011 (2.500,00m²) / 07.08.012 (2.500,00m²) / 07.08.013 (4.000,00m²), perfazendo a área de 23.000,00m².

Para o melhor aproveitamento estamos considerando os terrenos unificados fisicamente, visando obter o melhor potencial construtivo do imóvel em estudo. **A presente avaliação está considerando a área de terreno obtida do somatório das Inscrições Imobiliárias cadastradas na prefeitura de Mauá / SP (23.000,00m²).**

FORMATO	Irregular	
TOPOGRAFIA	Active	
SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
DIMENSÕES	FRENTE	55,00 m
	2949	2.500,00 m²
	33	4.000,00 m²
	34	2.500,00 m²
	35	2.000,00 m²
	36	5.000,00 m²
	37	2.500,00 m²
	38	5.000,00 m²
ÁREA DO TERRENO	ÁREA TOTAL	23.500,00 m²
ÁREA DO TERRENO (inscrição imobiliária)	ÁREA TOTAL	23.000,00 m²

06.01 OUTRAS INFORMAÇÕES

COMENTÁRIOS

No local existe um estudo para ser erigido no local 6 torres de apartamentos residenciais, sendo 912 unidades, 547 vagas, com uma área construída total de 44.166,00m², possuindo uma área privativa total de 36.480,00m² e cada unidade com uma área privativa de 40,00m². Para o melhor aproveitamento estamos considerando os terrenos unificados fisicamente, visando obter o melhor potencial construtivo do imóvel em estudo.

07. AVALIAÇÃO

Dentre os métodos avaliatórios determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotamos o Método Comparativo de Dados do Mercado, por julgarmos ser o que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário para o objeto deste trabalho.

Para a determinação do valor do imóvel em estudo, procedemos uma cuidadosa pesquisa de valores da região, cuja seleção e homogeneização dos elementos comparativos, facultou a determinação do melhor valor.

07.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área de Terreno	23.000,00 m ²	
Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 1.541,39 /m ²	(Conforme Anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 35.451.982,72	

Valor de Mercado:

R\$ 35.450.000,00 (Trinta e Cinco Milhões Quatrocentos e Cinquenta Mil Reais)

07.02 AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDEZ

É o valor pelo qual o imóvel poderá ser vendido em condições imediatas, a vista e em dinheiro.

Valor de Mercado	R\$ 35.450.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 24.815.000,00

Valor de Liquidez:

R\$ 24.820.000,00 (Vinte e Quatro Milhões Oitocentos e Vinte Mil Reais)

08. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório		
2949, 33, 34, 35, 36, 37, 38 e 39	1º Oficial de Registro de Imóveis de Mauá / SP		
Outra documentação			
Laudo anterior nº 0742/2024			
Comercialização			
☐ Normal	☒ Regular	☐ Lenta	☐ Ruim
Localização			
☐ Ótima	☒ Boa	☐ Regular	☐ Ruim
Coordenadas Geográficas			
23°40'53.4"S 46°26'20.0"W			
Outros comentários			
A documentação fornecida e utilizada na elaboração deste Laudo de Avaliação é por premissa considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas medições de campo.			
Avaliação considerando-se o imóvel livre de ônus e/ou dívidas de quaisquer natureza.			
Localização boa, e comercialização regular face ao montante envolvido e atual retração do mercado imobiliário.			

09. ANEXOS

- I. Croqui de Localização
- II. Zoneamento
- III. Documentação Fotográfica
- IV. Elementos Comparativos
- V. Croqui de Localização das Pesquisas
- VI. Situação Paradigma e Homogeneização
- VII. Fundamentação
- VIII. LIC

10. ENCERRAMENTO

Estamos à disposição de V.S.as. para eventuais esclarecimentos de dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

São Paulo, 08 de outubro de 2025



Engº Civil Alexandre Romeo Desontini
Crea do Engenheiro 5062025838

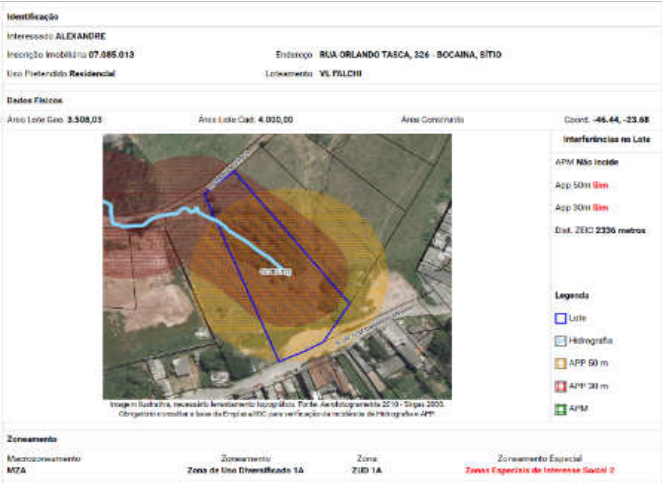
ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - ZONEAMENTO

Identificação Interessado: ALEXANDRE Inscrição Imobiliária: 07.085.010 Uso Pretendido: Residencial Endereço: RUA ORLANDO TASCA, 380 - BOCAINA, SÍTIO Loteamento: VL FALCHI Dados Físicos Área Lote Geo: 1.797,59 Área Lote Cad: 2.000,00 Área Construída Coord: -46.44, -23.68 Interferências no Lote APM Não Incide App 50m Não Incide App 30m Não Incide Dist. ZEC 2331 metros Legenda - Lote - Hidrografia - APP 50 m - APP 30 m - APM Imagem Aerial de satélite, necessito levantamento topográfico. Fonte: Aerofotogrametria 2010 - Sigeo 2000. Obrigatório consultar a base da Empresa 100 para verificação da incidência de Hidrografia e APP.	Identificação Interessado: ALEXANDRE Inscrição Imobiliária: 07.095.009 Uso Pretendido: Residencial Endereço: RUA ORLANDO TASCA, 392 - BOCAINA, SÍTIO Loteamento: VL FALCHI Dados Físicos Área Lote Geo: 8.868,66 Área Lote Cad: 5.000,00 Área Construída Coord: -46.44, -23.68 Interferências no Lote APM Não Incide App 50m Não Incide App 30m Não Incide Dist. ZEC 2324 metros Legenda - Lote - Hidrografia - APP 50 m - APP 30 m - APM Imagem Aerial de satélite, necessito levantamento topográfico. Fonte: Aerofotogrametria 2010 - Sigeo 2000. Obrigatório consultar a base da Empresa 100 para verificação da incidência de Hidrografia e APP.
Zoneamento Macrozoneamento: MZA Zoneamento: Zona de Uso Diversificado 1A Zona: ZUD 1A Zoneamento Especial: Zonas Especiais de Interesse Social 2 CUS nº 33008 Data Consulta: 30/10/2023	Zoneamento Macrozoneamento: MZA Zoneamento: Zona de Uso Diversificado 1A Zona: ZUD 1A Zoneamento Especial: Zonas Especiais de Interesse Social 2 CUS nº 33009 Data Consulta: 30/10/2023
Identificação Interessado: ALEXANDRE Inscrição Imobiliária: 07.085.007 Uso Pretendido: Residencial Endereço: RUA ORLANDO TASCA, 385 - BOCAINA, SÍTIO Loteamento: VL FALCHI Dados Físicos Área Lote Geo: 4.114,01 Área Lote Cad: 2.000,00 Área Construída Coord: -46.44, -23.68 Interferências no Lote APM Não Incide App 50m Não Incide App 30m Não Incide Dist. ZEC 2346 metros Legenda - Lote - Hidrografia - APP 50 m - APP 30 m - APM Imagem Aerial de satélite, necessito levantamento topográfico. Fonte: Aerofotogrametria 2010 - Sigeo 2000. Obrigatório consultar a base da Empresa 100 para verificação da incidência de Hidrografia e APP.	Identificação Interessado: ALEXANDRE Inscrição Imobiliária: 07.085.010 Uso Pretendido: Residencial Endereço: RUA ORLANDO TASCA, 380 - BOCAINA, SÍTIO Loteamento: VL FALCHI Dados Físicos Área Lote Geo: 1.797,59 Área Lote Cad: 2.000,00 Área Construída Coord: -46.44, -23.68 Interferências no Lote APM Não Incide App 50m Não Incide App 30m Não Incide Dist. ZEC 2331 metros Legenda - Lote - Hidrografia - APP 50 m - APP 30 m - APM Imagem Aerial de satélite, necessito levantamento topográfico. Fonte: Aerofotogrametria 2010 - Sigeo 2000. Obrigatório consultar a base da Empresa 100 para verificação da incidência de Hidrografia e APP.
Zoneamento Macrozoneamento: MZA Zoneamento: Zona de Uso Diversificado 1A Zona: ZUD 1A Zoneamento Especial: Zonas Especiais de Interesse Social 2	Zoneamento Macrozoneamento: MZA Zoneamento: Zona de Uso Diversificado 1A Zona: ZUD 1A Zoneamento Especial: Zonas Especiais de Interesse Social 2
Identificação Interessado: ALEXANDRE Inscrição Imobiliária: 07.085.011 Uso Pretendido: Residencial Endereço: RUA ORLANDO TASCA, 366 - BOCAINA, SÍTIO Loteamento: VL FALCHI Dados Físicos Área Lote Geo: 2.513,01 Área Lote Cad: 2.500,00 Área Construída Coord: -46.44, -23.68 Interferências no Lote APM Não Incide App 50m SIM App 30m Não Incide Dist. ZEC 2331 metros Legenda - Lote - Hidrografia - APP 50 m - APP 30 m - APM Imagem Aerial de satélite, necessito levantamento topográfico. Fonte: Aerofotogrametria 2010 - Sigeo 2000. Obrigatório consultar a base da Empresa 100 para verificação da incidência de Hidrografia e APP.	Identificação Interessado: ALEXANDRE Inscrição Imobiliária: 07.085.012 Uso Pretendido: Residencial Endereço: RUA ORLANDO TASCA, 346 - BOCAINA, SÍTIO Loteamento: VL FALCHI Dados Físicos Área Lote Geo: 2.189,50 Área Lote Cad: 2.500,00 Área Construída Coord: -46.44, -23.68 Interferências no Lote APM Não Incide App 50m SIM App 30m SIM Dist. ZEC 2332 metros Legenda - Lote - Hidrografia - APP 50 m - APP 30 m - APM Imagem Aerial de satélite, necessito levantamento topográfico. Fonte: Aerofotogrametria 2010 - Sigeo 2000. Obrigatório consultar a base da Empresa 100 para verificação da incidência de Hidrografia e APP.
Zoneamento Macrozoneamento: MZA Zoneamento: Zona de Uso Diversificado 1A Zona: ZUD 1A Zoneamento Especial: Zonas Especiais de Interesse Social 2	Zoneamento Macrozoneamento: MZA Zoneamento: Zona de Uso Diversificado 1A Zona: ZUD 1A Zoneamento Especial: Zonas Especiais de Interesse Social 2

ANEXO II - ZONEAMENTO



Zoneamento

Macrozoneamento MZA	Zoneamento Zona de Uso Diversificado 1A	Zona ZUD 1A	Zoneamento Especial Zonas Especiais de Interesse Social 2
-------------------------------	---	-----------------------	---

Índices

Lote Mínimo 60m² / 90m² / 125m² - Ver anexo VII	Taxa Ocup. 75%	Coef. Aproveitamento 2,0 e 5,0 - Ver anexo VII	Outorga nda	Taxa Permeab. De 0 a 15% - Ver anexo VII
Lote Máximo 125 m2 - Ver anexo VII	Recuo Frontal Cálculo - Ver anexo VII	Vagas nda	Testada De 3,5 m a 5,0 m - Ver anexo VII	

Usos / Atividades Permitidas

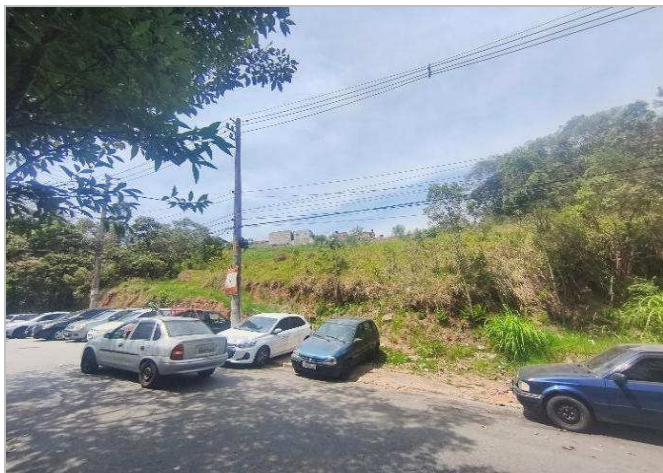
Uso Residencial / Comercial / Prestação de Serviços / Institucional / Industrial	Atividade Não Incômodas - Ver Cap. 2 Luos
--	---

Hierarquia Logradouro Local 1

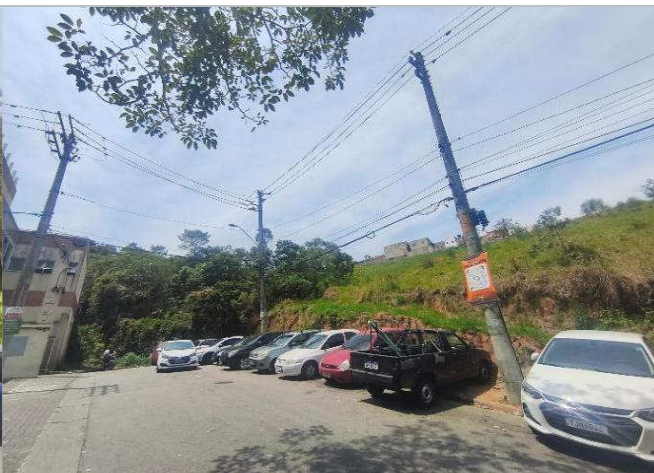
Observações

Verificar necessidade de estudos adicionais como: EIV, RIP, RAP, RIV.

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



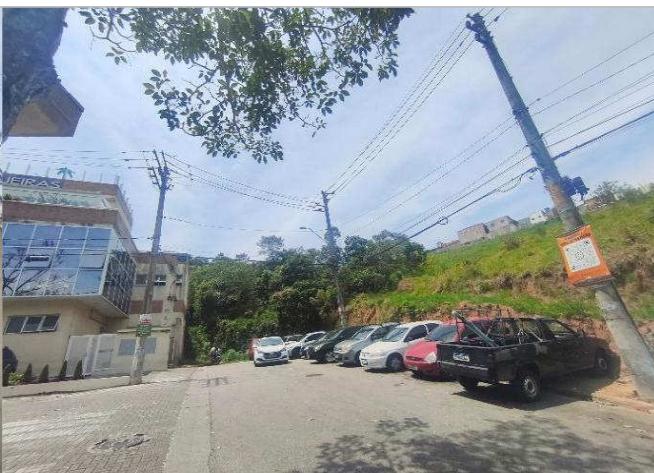
TESTADA - RUA ORLANDO TASCA



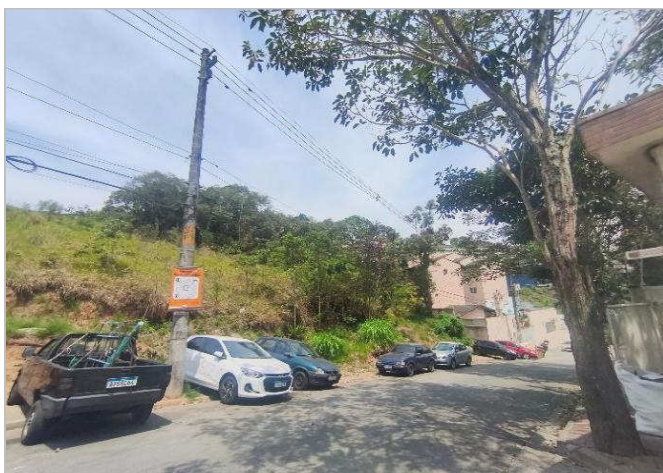
LOGRADOURO E VISTA GERAL DO TERRENO



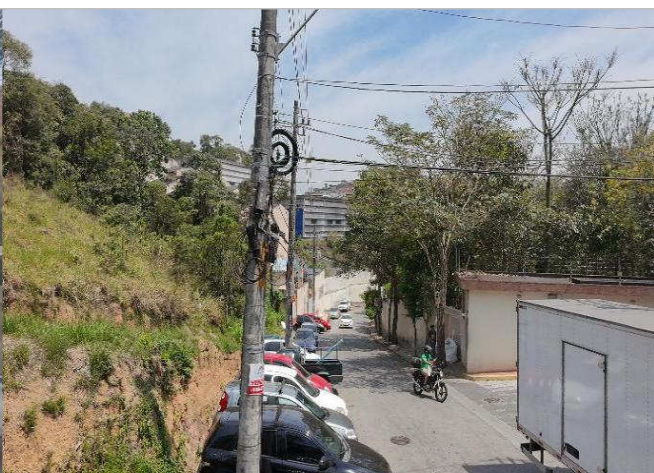
LOGRADOURO E VISTA GERAL DO TERRENO



LOGRADOURO E VISTA GERAL DO TERRENO



TESTADA - RUA ORLANDO TASCA

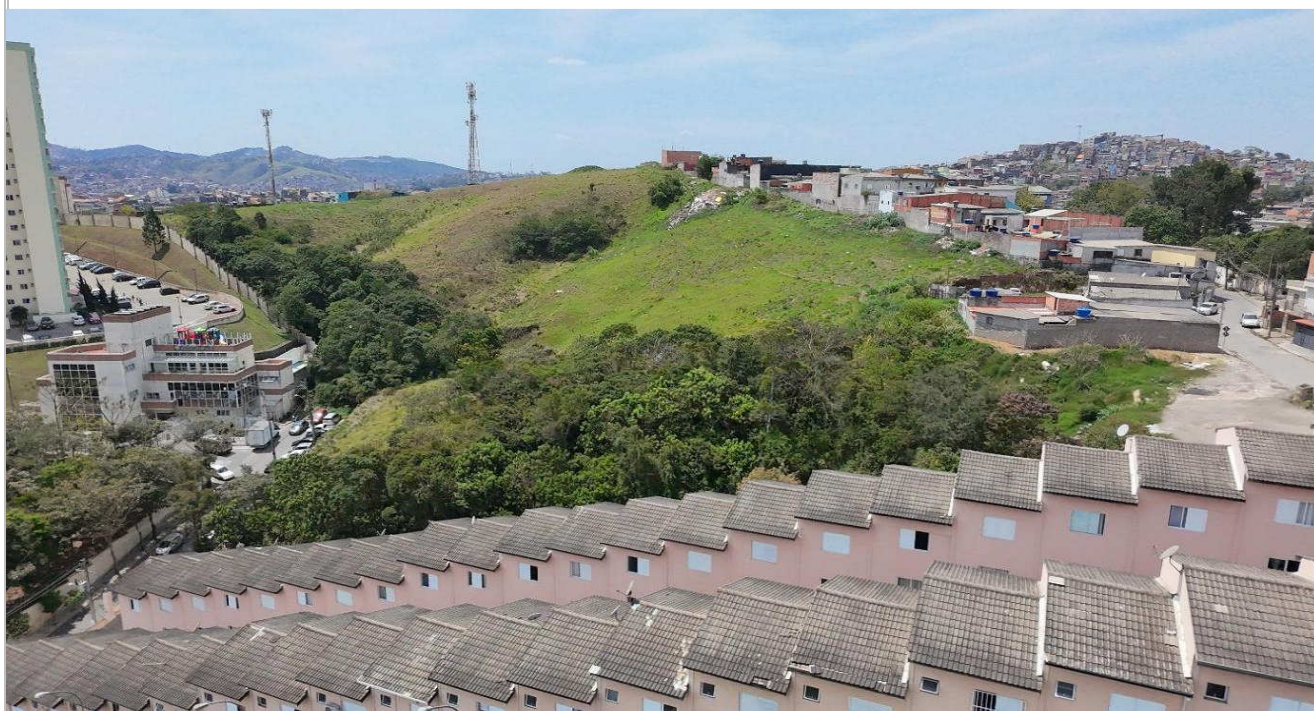


LOGRADOURO

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

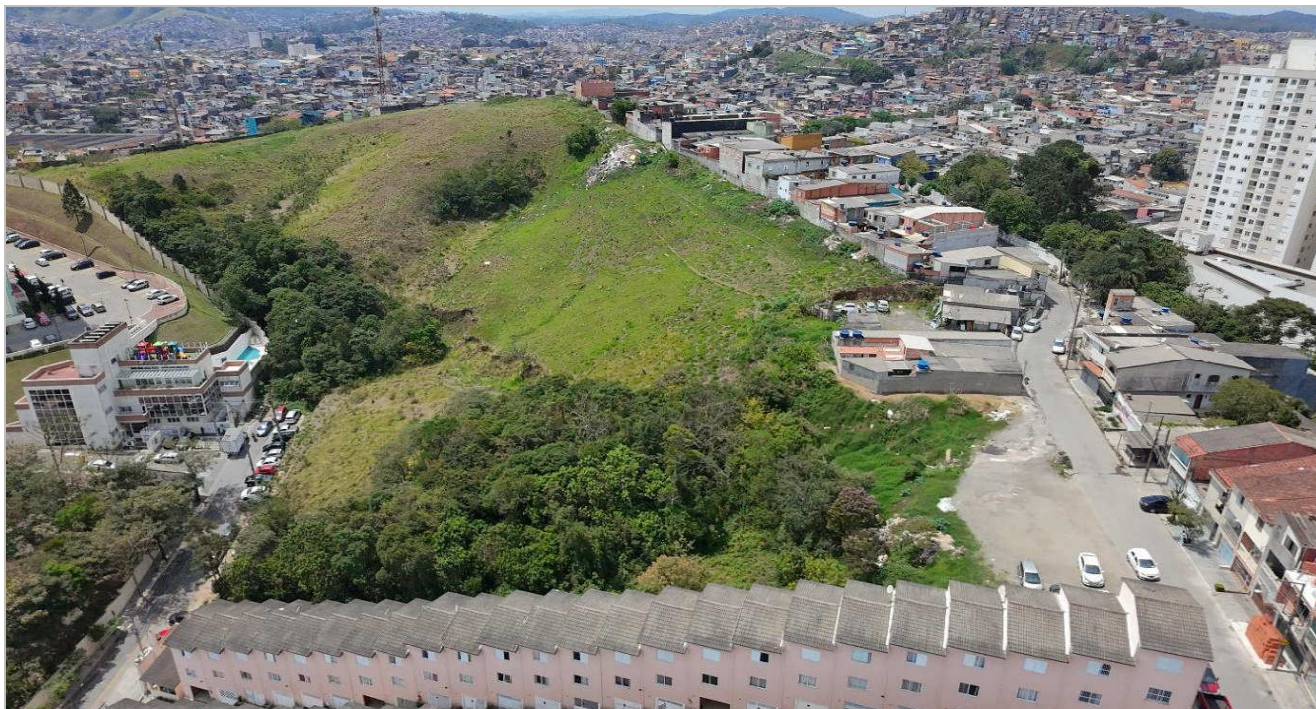


VISTA AÉREA DO TERRENO - FRONTAL

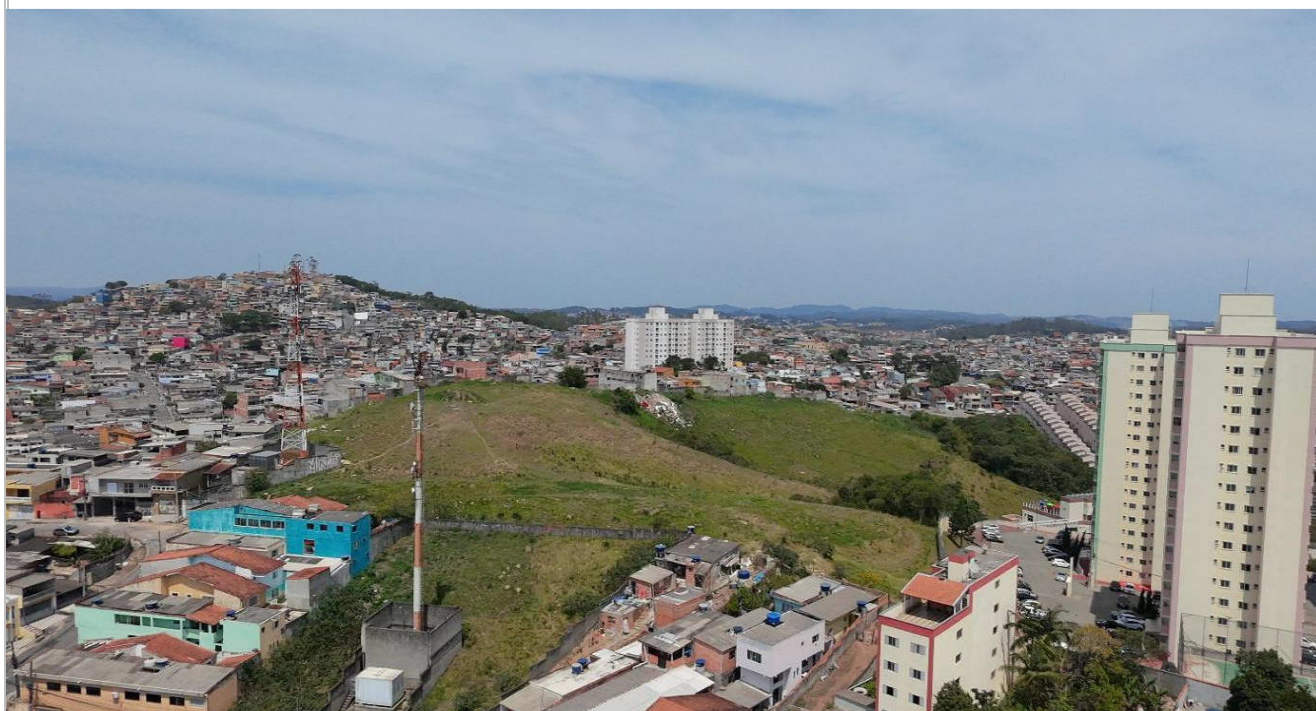


VISTA AÉREA DO TERRENO DE QUEM DA LATERAL DIREITA OLHA PARA O TERRENO

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

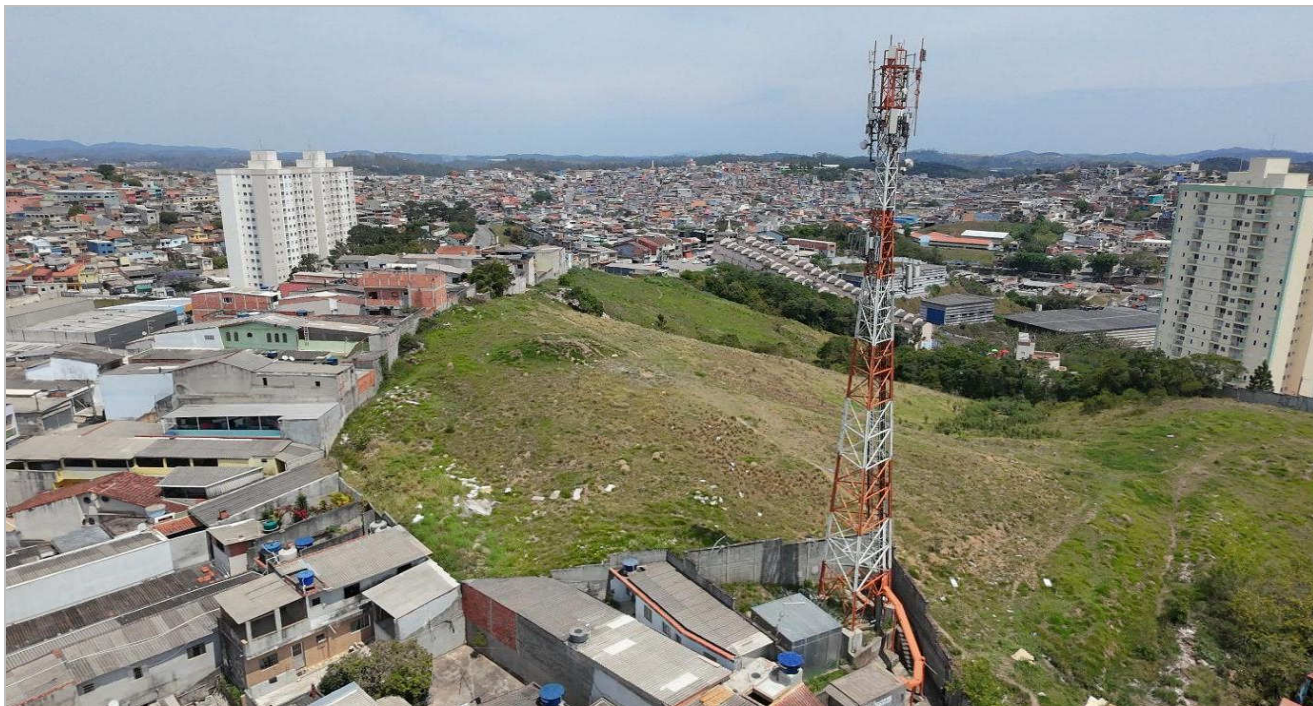


VISTA AÉREA DO TERRENO



VISTA AÉREA DO TERRENO DE QUEM DA LATERAL ESQUERDA OLHA PARA O TERRENO

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

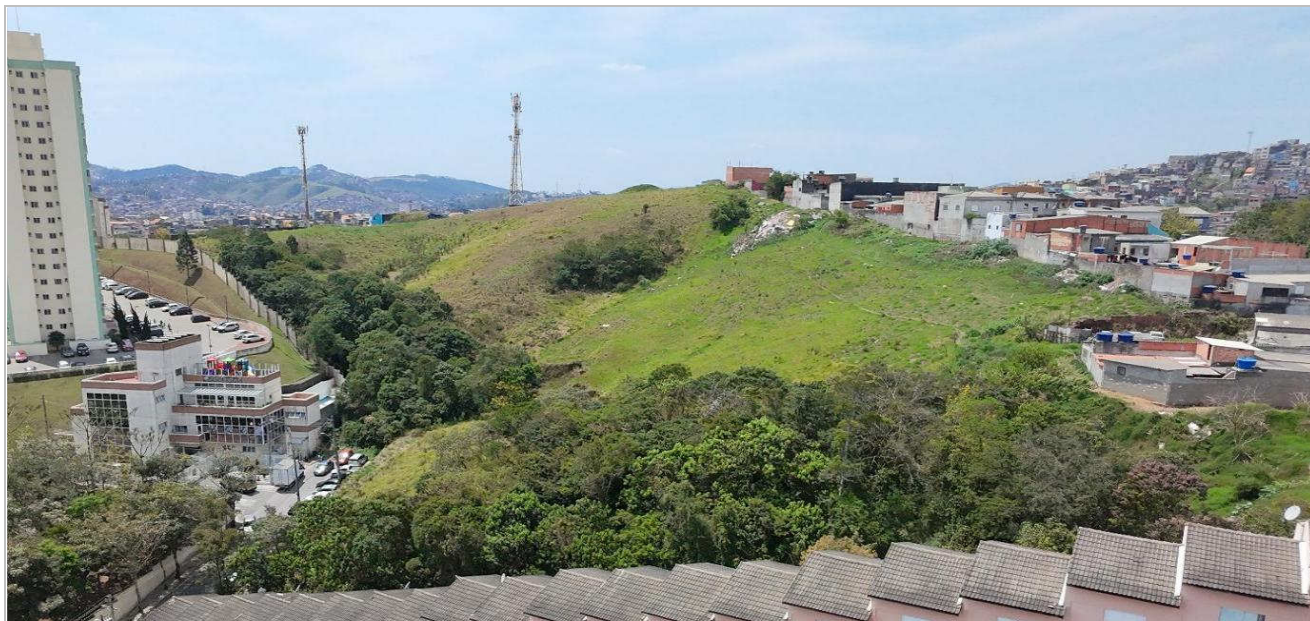


VISTA AÉREA DO TERRENO DE QUEM DA LATERAL ESQUERDA OLHA PARA O TERRENO

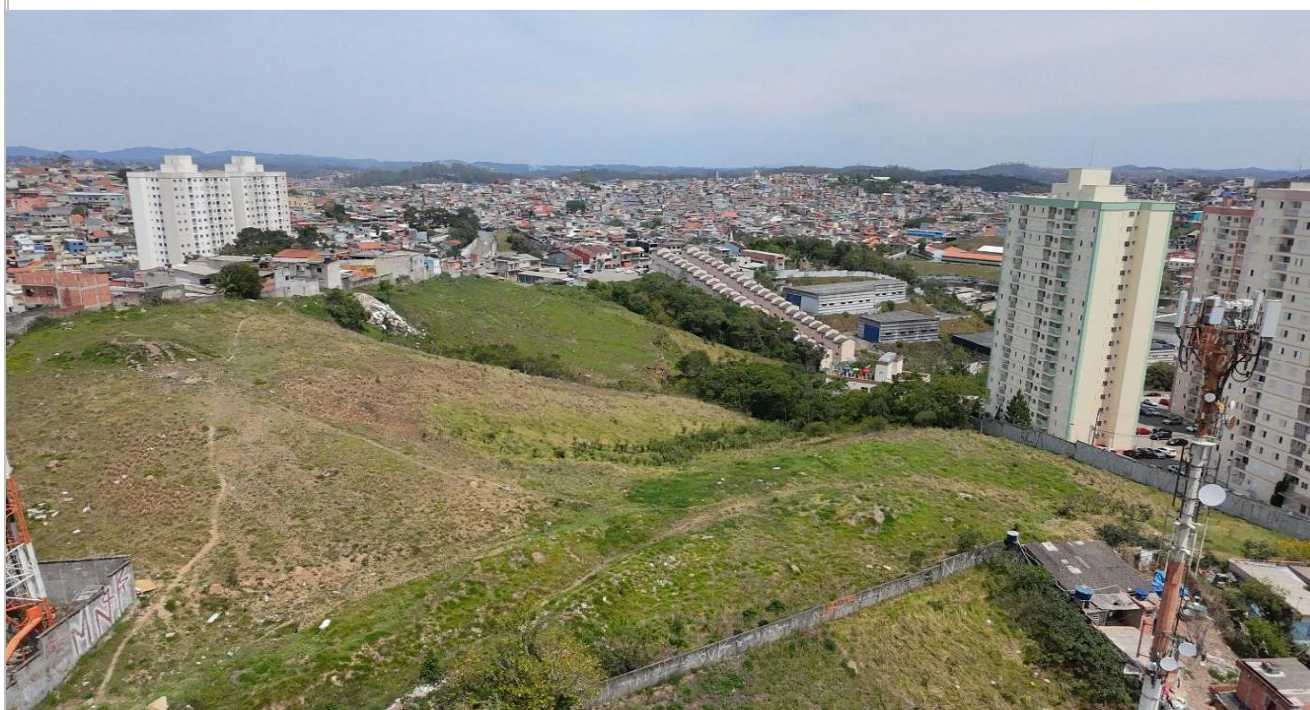


VISTA AÉREA DO TERRENO DE QUEM DOS FUNDOS OLHA PARA O TERRENO

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



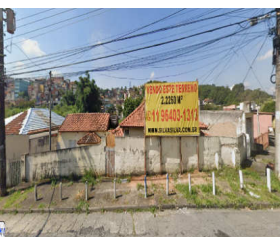
VISTA AÉREA DO TERRENO



VISTA AÉREA DO TERRENO

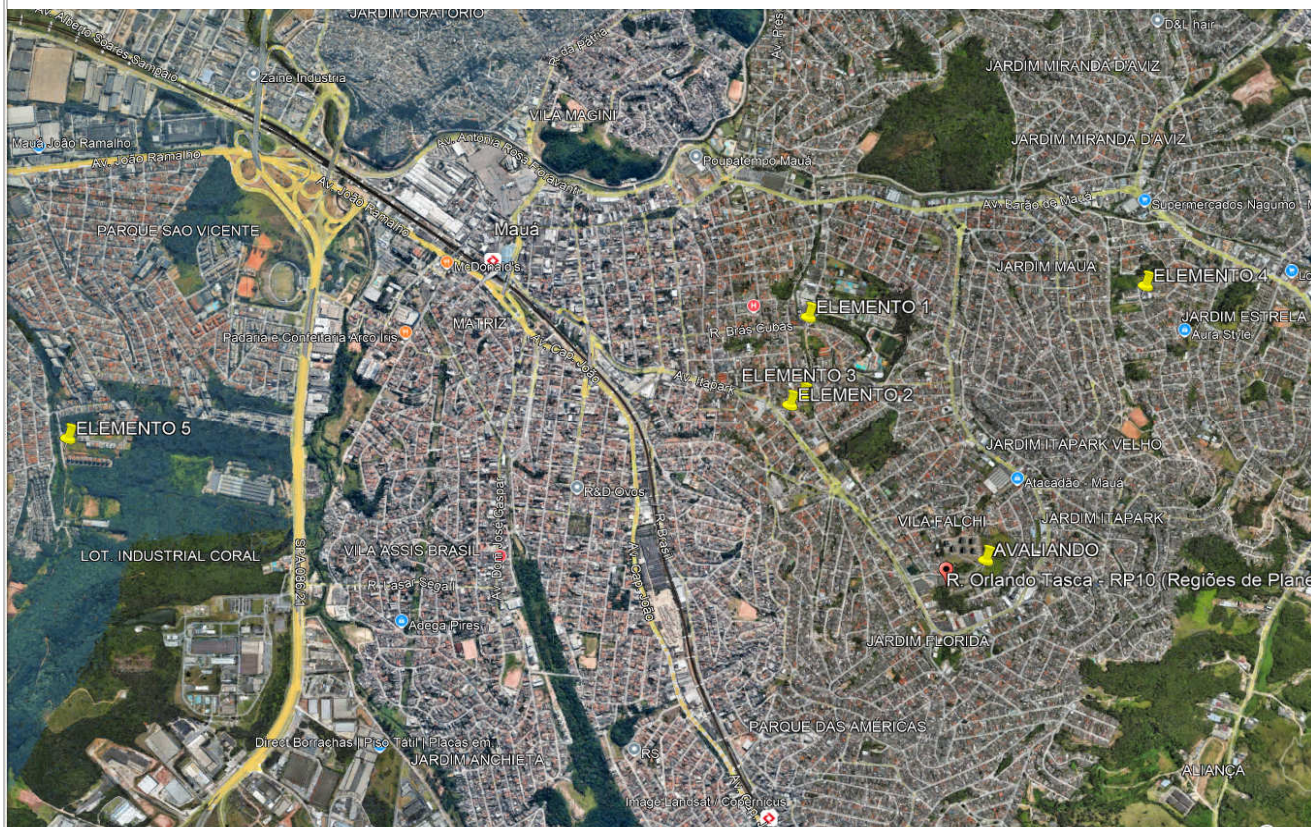
	INFORMANTE					1				
	CONTATO		INVICTUS IMÓVEIS E ADM DE BENS (11) 4432-4112							
	URL		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-residencial-comercial-para-comprar-6.573m-3003527690.html							
	ENDEREÇO DO IMÓVEL									
	ENDEREÇO						Rua Brás Cubas , Vila Bocaina, Mauá			
	BAIRRO		Vila Bocaina		MUNICIPIO	Mauá		UF	SP	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS									
	ÁREA TERRENO		6.573,80 m² <th>FRENTE</th> <td colspan="2">25,00 m</td> <th>PROFUNDIDADE</th> <td colspan="2">262,95 m</td>		FRENTE	25,00 m		PROFUNDIDADE	262,95 m	
	CLASSE		Residencial <th>TIPO</th> <td colspan="2">Terreno<th>TOPOGRAFIA</th><td colspan="2">Aclive de 10% até 20%</td></td>		TIPO	Terreno <th>TOPOGRAFIA</th> <td colspan="2">Aclive de 10% até 20%</td>		TOPOGRAFIA	Aclive de 10% até 20%	
					ÍNDICE LOCAL	85,00 <th>SITUAÇÃO</th> <td colspan="2">Meio de Quadra</td>		SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
				MELHORAMENTOS	100,00					
COMENTÁRIOS		ZUD 1A								
VALOR DE VENDA										
FATOR OFERTA		0,90 <th>VALOR</th> <td colspan="5">R\$ 9.000.000,00</td>		VALOR	R\$ 9.000.000,00					

	INFORMANTE					2
	CONTATO	Auxiliadora Predial - Chácara Inglesa (11) 99121-4343				
	URL	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-maua-vila-sao-francisco-3009162323.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO	ALONSO DE VASCONCELOS PACHECO 1277, Vila Falchi, Mauá				
	BAIRRO	Vila Falchi	MUNICIPIO	Mauá	UF SP	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO	1.495,00 m²	FRENTE	40,00 m	PROFUNDIDADE	37,38 m
	CLASSE	Residencial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Declive de 10% até 20%
			ÍNDICE LOCAL	85,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
		MELHORAMENTOS	100,00			
COMENTÁRIOS		ZUD 1A				
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 2.985.000,00			

	INFORMANTE					3	
	CONTATO		ANDRADE NEGOCIOS IMOBILIARIOS (11) 98383-1036				
	URL		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-vila-bocaina-maua-sp-2998442702.html				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL						
	ENDEREÇO		Rua Bartolomeu de Gusmão 397, Vila São Francisco, Mauá				
	BAIRRO		Vila São Francisco	MUNICIPIO	Mauá	UF	SP
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
	ÁREA TERRENO		2.260,00 m²	FRENTE	30,00 m	PROFUNDIDADE	75,33 m
	CLASSE		Residencial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Declive de 10% até 20%
				ÍNDICE LOCAL	85,00	SITUAÇÃO	Esquina
			MELHORAMENTOS	100,00			
COMENTÁRIOS		ZUD 1A					
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA		0,90	VALOR	R\$ 2.600.000,00			

	INFORMANTE					5
	CONTATO	Auxiliadora Predial - Chácara Inglesa (11) 99121-4343				
	URL	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-no-parque-sao-vicente-em-maua-com-14.279m-3006932844.html?n_src=Listado&n_pg=2&				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO	Av José Fernando Medina Braga 193, Parque São Vicente, Mauá				
	BAIRRO	Parque São Vicente	MUNICIPIO	Mauá	UF SP	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO	14.279,00 m²	FRENTE	76,00 m	PROFUNDIDADE 187,88 m	
	CLASSE	Residencial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA Aclive de 10% até 20%	
			ÍNDICE LOCAL	85,00	SITUAÇÃO Meio de Quadra	
		MELHORAMENTOS	100,00			
COMENTÁRIOS	ZUD 1A					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0.90	VALOR	R\$ 24.239.000.00			

ANEXO V - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS



INFORMAÇÕES BÁSICAS						
ENDEREÇO	Rua Orlando Tasca					
BAIRRO	Vila Falchi	MUNICIPIO	Mauá	UF	SP	
CLASSE	Residencial	TIPO	Terreno			
INFORMAÇÕES GERAIS						
ÁREA DE TERRENO	23.000,00 m²	TOPOGRAFIA	Aclive de 10% até 20%			
FRENTE	55,00 m	SITUAÇÃO	Meio de Quadra			
PROF. EQUIVALENTE	418,18 m	ÍNDICE LOCAL	100,00			
		MELHORAMENTOS	100,00			

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R\$)	F. fonte	Valor 2 (R\$)	Terreno	Frente	R\$ / m²	Ffrente	Fprofund	Ftopog	Fesq	Farea	Fmelh	Ftransp	Homog
1	R\$ 9.000.000,00	0,90	R\$ 8.100.000,00	6.573,80	25,00	R\$ 1.232,16	1,19	1,00	1,00	1,00	0,86	1,00	1,18	R\$ 1.474,06
2	R\$ 2.985.000,00	0,90	R\$ 2.686.500,00	1.495,00	40,00	R\$ 1.796,99	1,08	1,00	1,13	1,00	0,71	1,00	1,18	R\$ 1.831,91
3	R\$ 2.600.000,00	0,90	R\$ 2.340.000,00	2.260,00	30,00	R\$ 1.035,40	1,16	1,00	1,13	0,95	0,75	1,00	1,18	R\$ 1.134,64
4	R\$ 10.000.000,00	0,90	R\$ 9.000.000,00	6.250,00	45,00	R\$ 1.440,00	1,05	1,00	1,13	1,00	0,85	1,00	1,18	R\$ 1.704,46
5	R\$ 24.239.000,00	0,90	R\$ 21.815.100,00	14.279,00	76,00	R\$ 1.527,78	0,92	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	1,18	R\$ 1.561,88

GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR PARA TRATAMENTO POR FATORES													
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA													
	GRAU III		GRAU II		GRAU I								
	< = 30%		< = 40%		< = 50%								
	Intervalo de confiabilidade				30,32%								
	Grau de Precisão				II								
	Grau de Fundamentação				II								

CÁLCULOS													
Média Aritmética													
Limite superior													
Limite inferior													
Média Sanada													
Desvio Padrão													
Coeficiente de variação													
Total de elementos saneados													
t de Student													
Intervalo de confiança													
Superior													
Inferior													
Valor Total do Imóvel													

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Terreno	R\$	1.541,39	x	23.000,00 m²	x	1,00	x	1,00	=	R\$	35.451.982,72
Total	=	R\$									35.451.982,72

FATORES

Ffrente	Fator Frente	Corrige a diferença entre as frentes efetiva entre as amostras e o avaliando
Fprofund	Fator Profundidade	Corrige a diferença entre as profundidades equivalentes entre as amostras e o avaliando
Ftopog	Fator Topografia	Corrige a influência da topografia das amostras e o avaliando
Fesq	Fator Esquina	Corrige a influência de frentes múltiplas das amostras e avaliando
Fa	Fator Área	Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando
Fmelhor	Fator Melhoria	Corrige a influência das melhorias urbanas existentes entre as amostras e o avaliando
Ftransp	Fator Transposição	Corrige a diferença de índice local ou fiscal entre as amostras e o avaliando

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
SOMATÓRIA					8

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:
GRAU II
TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%

INTERVALO DE CONFIANÇA
30,32%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:
GRAU II

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

		DATA DA VISITA:		06/10/2025	
1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL					
1.1	Identificação do imóvel: BANCO PAULISTA S/A				
1.2	Endereço: Rua Orlando Tasca				
	Cidade: Mauá				UF: SP
1.3	Uso Atual do Imóvel/Ramo de Atividade: Terreno				
	Uso Pretendido/Ramo de Atividade: Empreendimento residencial				
	Caso uso industrial, nome da indústria:				
1.4	Coordenadas Geográficas: 23°40'53.4"S 46°26'20.0"W				
1.5	Existe corpo hídrico (rio, poço, lago, lagoa, outro)? ☒ Sim ☐ Não				
1.6	Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no Anexo I .				

2. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO					
2.1. O imóvel está cadastrado na última versão de lista pública oficial de áreas contaminadas? (A exemplo de: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).					
☒ Não ☐ Sim ☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas					
Citar as fontes consultadas:					
Órgão Ambiental Estadual:		CETESB			
Órgão Ambiental Municipal:					
Outros:					
Nota: Caso o imóvel esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas favor indicar "sim" na pergunta 6.1.					
2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.					
☒ Não		☐ Sim	Que tipo?	Quando?	
2.3. Os logradouros que perfazem o entorno* onde está localizado o imóvel avaliado estão cadastrados na última versão de lista pública oficial de áreas contaminadas? (A exemplo de: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).					
☒ Não		☐ Sim	Qual endereço do imóvel na vizinhança?		
☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas					
Citar as fontes consultadas:					
Órgão Ambiental Estadual:		CETESB			
Órgão Ambiental Municipal:					
Outros:					
Nota: Caso seja identificado algum imóvel no entorno do imóvel que esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas, favor indicar "sim" na pergunta 6.2. * Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II da SARB 14 (LIC). Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.					

3. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

3.1. Identificação de potenciais fontes de contaminação. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	☐	☐
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	☐	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas, em volume e quantidade significativos e que possam ter contato direto como o solo. Se sim, que tipo?	☐	☐
Produtos químicos armazenados de forma inadequada e/ou em superfície não impermeabilizada, em volume significativos (em bombonas, tambores e/ou reservatórios) que possam ter contato direto como o solo. Quais produtos?	☐	☐
Manchas de óleo ou outros produtos químicos no solo ou piso do imóvel, odores de combustíveis, gás e/ou outras substâncias químicas.	☐	☐
Histórico de explosão, incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustíveis.	☐	☐
Outros. Descrever: Terreno sem benfeitorias	☐	☒

Fonte de Informação: Vistoria no local.

Observações e/ou justificativas:

Nota: Caso sejam marcados Indícios de Contaminação no quadro 3.1, favor apontar "sim" na pergunta 6.1.

3.2. Infraestrutura:

Imóvel Avaliado	Existe	Não Existe	Não identificado visualmente
Possui caixa separadora de água e óleo?	☐	☒	☐
Possui toda área do imóvel sem solo exposto?	☐	☒	☐
Efluentes estão ligados na rede de esgoto urbana?	☐	☒	☐
Possui reservatório de água subterrâneo?	☐	☒	☐
Possui sistema de drenagem ligada as águas pluviais urbana?	☐	☒	☐
Possui espaços subterrâneos?	☐	☒	☐
Espaços subterrâneos possuem sistema de ventilação?	☐	☒	☐

3.3. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Uso do Imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?	☐	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	☐	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	☐	☐
Local de destinação final de resíduos/rejeitos hospitalares. Descrever:	☐	☐
Outros. Descrever: Terreno sem benfeitorias	☐	☒

Fontes de Informação: Vistoria no local.

Informações e/ou justificativa:

3.4. Outros comentários pertinentes sobre a qualidade ambiental do local (caso aplicável):

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO ENTORNO DO IMÓVEL

4.1. Nos logradouros que perfazem o **entorno** onde está localizado o imóvel avaliando foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo ou piso, odores de substâncias químicas (combustíveis, gás e/ou outros), vazamento ou derramamento de substâncias químicas, entre outras?

☒ Não ☐ Sim

Em caso afirmativo, indicar:

4.2 No **entorno** do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	Existe	Não Existe	Informação não acessível
Indústrias? Quais?	☐	☒	☐
Mineradora? Qual?	☐	☒	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☒	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	☐	☒	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☐	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever os tipos de resíduos:	☐	☒	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, descreva no campo abaixo 'Observações e/ou justificativa'.	☐	☒	☐
Outros: Descrever:Residencias	☐	☐	☐

Fonte de Informação:Vistoria no local.

Foram observadas algumas das atividades acima listadas desativadas no entorno?Nao

Observações e/ou justificativas:

Nota: Caso sejam marcadas atividades do quadro 4.2 que possuam Indícios de Contaminação, na opinião do avaliador, favor apontar "sim" na pergunta 6.3.

5.	PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES
5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que subsidiará o Banco para a realização de Diagnósticos e solicitação de Perícias ambientais para os casos por ele identificados.	
5.2 O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.	
5.3 Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.	

6.	RESUMO
6.1 Indícios de Contaminação no Imóvel: ☒ Não ☐ Sim	
6.2 No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?	
☒ Não ☐ Sim - Indique o local: ☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas	
6.3 No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas à questão 4.2?	
☒ Não ☐ Sim - Indique o local:	

Engenheiro Civil Alexandre Romeo Desontini
Crea: 5062025838

Alexandre Romeo Desontini



Assinatura do responsável pelo preenchimento

Engebanc Engenharia e Serviços Ltda

Nome da Empresa representada

69.026.144/0001-13

CNPJ da empresa representada

Normativo SARB 14/2014

Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015.

Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017.

Atualizado pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020.

Incluído pela Deliberação nº 59, de 25 de outubro de 2024, de 14/11/2024.

ANEXO I

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.

