COMPANHIA DE PROCESSAMENTO DE DADOS DO ESTADO DE SÃO PAULO - PRODESP

CNPJ/MF: 62.577.929/0001-35

NIRE: 3530001003-5

Ata da reunião ordinária 120ª DO COMITÊ DE AUDITORIA ESTATUTÁRIO (CAE)

DATA/HORA/LOCAL: 18 de junho de 2025, às 15h, reunião híbrida por videoconferência via *Teams* e presencial na Sede da Prodesp

PARTICIPANTES: MARCELO ALMEIDA, Coordenador do Comitê de Auditoria Estatutário (**CAE**) e Membro Independente do Conselho de Administração (**CA**); e os demais membros do Comitê, CARLA CRISTINA DE OLIVEIRA POLETTI; KAROLINA FONSÊCA LIMA; MOACYR VIEIRA SERODIO FILHO e SÉRGIO TADEU NEIVA CARVALHO

CONVIDADOS: CAMILO COGO CAVALCANTI, Diretor Administrativo e Financeiro (**DAF**); RICARDO LOURENÇO, Gerente de Facilities (**GFL**); PRISCILLA DE ASSIS PARADA, Superintendente de Estratégia e Governança (**SGV**); PETERSON DE OLIVEIRA BATISTA, Gerente da Corregedoria (**GCI**); MARCELO TADAIESKI, Assessor Técnico da Gerência de Corregedoria (**GCI**); THAISA MAIRA DEMARTINI FRÉ, Gerente de Auditoria (**ADT**); RENATA AVIGRO ROSA, Assessora Técnica (**ADT**)

APOIO: AYMEE BEATRIZ DI MONACO, Gerente de Governança (**CDEG**) e SANDRA MARINALVA DA SILVA SOARES, na qualidade de Secretária da Reunião (**CEGV**)

ASSUNTOS DA PAUTA:

1. Leitura das Atas dos Colegiados

Os membros do Comitê tomaram ciência das Atas das Reuniões Ordinárias (**RO**) do Conselho de Administração (**CA**): 966-113, de 25/10/2024; 968-115, de 29/11/2024; 969-116, de 20/12/2024 e das Reuniões Extraordinárias (**RE**): 965-112, de 03/10/2024 e 967-114, de 25/10/2024. Não foram

registrados questionamentos, comentários ou solicitações de esclarecimentos adicionais quanto ao conteúdo apresentado.

2. Ciência sobre a Homologação da Licitação Pública nº 003/2025 – Alienação do Imóvel localizado na Mooca

O Diretor Administrativo e Financeiro, acompanhado do Gerente de *Facilities*, apresentou ao Comitê o processo completo referente à Licitação Pública nº 003/2025, cujo objeto é a alienação do imóvel situado na Rua da Mooca, nº 1921, São Paulo/SP, integrante do patrimônio da Companhia. O imóvel possui área total aproximada de 24 mil m² e encontra-se em elevado estado de ociosidade (2%) desde a desativação das atividades físicas da Imprensa Oficial do Estado de São Paulo (**IMESP**), em 2023.

Foi informado que a readequação do imóvel para outro uso demandaria investimentos estimados em R$ 70 milhões, além de regularizações e adequações técnicas e legais. Diante da subutilização e do alto custo de reativação, a Diretoria deliberou, anteriormente, pela alienação do ativo.

Desde então, foram realizadas quatro tentativas de venda: duas licitações públicas desertas, uma tentativa de venda direta (nos termos do regulamento da Companhia) e, por fim, a atual licitação, precedida de atualização do laudo de avaliação e reformulação das condições de pagamento. Nesta última, participaram quatro empresas, das quais três foram habilitadas. A proposta vencedora foi apresentada pela empresa CBR 234, com valor superior ao estimado no laudo de avaliação vigente.

Durante o certame, foram interpostos dois recursos: um pela empresa CCISA181, participante da licitação, e outro pela empresa TRISUL, não participante. Ambos foram considerados improcedentes, uma vez que o atraso de dois minutos na entrega do envelope pela empresa vencedora não comprometeu a lisura ou a isonomia do processo, conforme jurisprudência do Tribunal de Contas da União (**TCU**), que repudia o formalismo excessivo. O parecer jurídico da Companhia foi corroborado pelo Escritório Machado Meyer.

Ressaltou-se que a empresa CCISA181 apresentou proposta superior à vencedora após o encerramento da sessão pública.

Diante disso, o Comitê **recomendou** a **inclusão de jurisprudências** adicionais para reforçar o parecer jurídico e sugeriu à Administração avaliar a possibilidade de **negociação com a empresa vencedora** visando à incorporação do valor da proposta extemporânea, como forma de mitigar eventuais questionamentos quanto à vantajosidade do resultado.

O Comitê limitou sua análise ao laudo de avaliação que fundamentou a precificação do imóvel, contando com parecer técnico de engenheira civil independente, o qual concluiu que o valor estimado representa o preço de mercado, considerando metodologia reconhecida, tipologia do imóvel e depreciações decorrentes de fatores ambientais e estruturais. O Comitê **recomendou**, ainda, a **inclusão da Anotação de Responsabilidade Técnica** (**ART**) do engenheiro responsável pela avaliação no processo.

Por fim, o Comitê agradeceu a apresentação realizada e manifestou entendimento de que o processo de alienação se encontra em condições adequadas para homologação pelo Conselho de Administração da Companhia.

3. Monitoramento das Metas Corporativas - Exercício 2025 (dados consolidados até abril)

A Superintendente de Estratégia e Governança apresentou ao Comitê o relatório de monitoramento das metas corporativas, com dados consolidados até abril de 2025. Informou, inicialmente, que, conforme orientação do Conselho de Administração, os dados passarão a ser apresentados previamente aos Colegiados da Companhia, com o objetivo de garantir maior tempestividade no acompanhamento e no posicionamento estratégico.

A apresentação concentrou-se nas metas que demandam maior atenção, conforme solicitação do Comitê, abrangendo aquelas com risco de não atingimento, com dificuldades de execução ou com desempenho significativamente superior ao previsto. A análise foi estruturada com base no mapa estratégico da organização, que relaciona os valores institucionais aos objetivos estratégicos e respectivos indicadores de desempenho.

Durante a exposição, foram destacados indicadores com performance inferior à meta estabelecida para o período, motivando a solicitação de planos de ação específicos e maior detalhamento por parte dos responsáveis. Algumas metas foram impactadas por atrasos operacionais, enquanto outras já se encontram sob acompanhamento com ações corretivas em curso, havendo expectativa de recuperação nos próximos ciclos de apuração.

Também foram mencionadas metas com desempenho significativamente superior ao previsto, as quais poderão ser objeto de reavaliação quanto à adequação de seus parâmetros. A Superintendente ressaltou a importância de atenção contínua às metas de áreas estratégicas, como inovação, relacionamento com o cliente, segurança da informação e desenvolvimento de soluções baseadas em dados, que concentram os maiores desafios de execução no ciclo atual.

O Comitê reforçou a importância de a área responsável manter o engajamento dos gestores, intensificando a interlocução e o acompanhamento dos planos corretivos, quando necessário. Ao final, orientou que, nas próximas reuniões, seja priorizada a apresentação das metas com desvios relevantes, tanto negativos (risco de não cumprimento), quanto positivos (possível subdimensionamento), acompanhadas das principais ações em andamento para mitigação dos riscos identificados.

O Comitê agradeceu a clareza da apresentação e os esclarecimentos prestados, reconhecendo a relevância do monitoramento contínuo conduzido pela Superintendência de Estratégia e Governança.

4. Apresentação Qualitativa das Denúncias de Fraude - Corregedoria

Atendendo à solicitação do Comitê de Auditoria Estatutário (**CAE**), formalizada na RO nº 119, de 21/05/2025, o Gerente da Corregedoria, acompanhado do Assessor Técnico, apresentou um panorama qualitativo das denúncias de fraude recebidas e investigadas no período compreendido entre 2023 e o primeiro trimestre de 2025. No total, foram registradas 65 denúncias relacionadas a possíveis fraudes. Após análise e apuração, apenas quatro casos foram considerados procedentes. As demais denúncias não apresentaram indícios suficientes para confirmação de irregularidades, conforme os levantamentos conduzidos pela Corregedoria.

A apresentação destacou que a maioria dos casos confirmados está relacionada ao programa Poupatempo, envolvendo a venda de informações sigilosas e o uso indevido de dados pessoais. Das 10 denúncias investigadas sobre comercialização de dados, três foram confirmadas. Embora tenha sido constatado o uso indevido de imagens de documentos oficiais (RG, CNH), não foi possível comprovar que o vazamento ocorreu diretamente do Poupatempo, considerando que tais dados também circulam por outros órgãos, como o Instituto de Identificação Ricardo Gumbleton Daunt (**IIRGD**), vinculado à Secretaria da Segurança Pública do Estado.

Outro ponto abordado referiu-se a denúncias sobre aquisição de materiais (itens de limpeza e administrativos) por gestores de unidades do Poupatempo. Após apuração, todas as compras foram consideradas regulares, sem identificação de fraudes. Também foram analisadas seis denúncias relacionadas a contratos do Poupatempo, todas consideradas improcedentes. Adicionalmente, foi realizada revisão em pagamentos de horas extras a três colaboradores, os quais foram validados como legítimos.

Foi ainda relatado um caso de desvio financeiro vinculado ao programa Bolsa do Povo, executado com apoio da Companhia. A fraude foi caracterizada como externa, sem envolvimento de colaboradores da empresa. A apuração identificou cerca de 98 mil acessos indevidos ao sistema, viabilizados por meio da criação de usuários não autorizados. O relatório foi encaminhado à Controladoria Geral do Estado (**CGE**), que assumiu a continuidade das investigações.

Em resposta a questionamento do Comitê, foi informado que os colaboradores envolvidos nas fraudes confirmadas foram desligados. Como medidas preventivas, foram reforçadas as diretrizes do Código de Conduta da Companhia e intensificadas as reuniões com as áreas envolvidas, com foco na mitigação de vulnerabilidades. Destacou-se, entre as ações implementadas, a adoção de autenticação em dois fatores nos totens de agendamento, visando à prevenção de fraudes nesse canal.

A Corregedoria ressaltou a importância da interlocução contínua com a Auditoria Interna e as áreas gestoras, promovendo reuniões regulares para avaliação de denúncias, inclusive daquelas não confirmadas, com o objetivo de identificar fragilidades e propor ações preventivas.

Foi informado que os relatórios e apresentações sobre denúncias e apurações serão realizados trimestralmente, com possibilidade de ajustes conforme demanda do CAE. Esta primeira apresentação teve caráter abrangente, contemplando o período de 2023 ao primeiro trimestre de 2025, com o intuito de subsidiar ações futuras.

Durante a sessão, foram esclarecidas dúvidas técnicas sobre acessos e monitoramento de sistemas, bem como discutida a necessidade de reforço nos mecanismos de controle e prevenção. Ao final, o Comitê destacou a importância do acompanhamento contínuo das tipologias de fraude, como instrumento de fortalecimento da governança, aprimoramento da gestão de riscos e melhoria dos controles internos, agradecendo pela qualidade e detalhamento das informações apresentadas.

5. Acompanhamento das Atividades da Auditoria Interna

A Assessora Técnica da Auditoria Interna, em substituição temporária à Gerência da área, apresentou ao Comitê um panorama sintético das atividades realizadas no período recente, com ênfase na evolução dos planos de ação.

Foi informado que, entre os meses de março e maio de 2025, houve redução no número total de planos de ação em andamento, com o encerramento de nove planos e a inclusão de apenas dois novos. Esse movimento indica progresso na mitigação das pendências identificadas, embora ainda demande acompanhamento contínuo até a conclusão integral das ações propostas.

No tocante às atividades de auditoria, foram apresentados os dados relativos à alocação de horas e às iniciativas implementadas no período, destacando-se: a capacitação da equipe, com participação no Fórum Executivo de Auditoria Interna promovido pela Deloitte; a finalização de três projetos de auditoria atualmente em fase de conclusão; e o andamento do processo de aprovação de novos auditores.

Quanto à interação com áreas técnicas e ao monitoramento das ferramentas de controle, foi ressaltado o contato frequente da equipe de auditoria com os responsáveis pelo *dashboard* do Sistema Esfera, assegurando o acompanhamento contínuo dos indicadores e a pronta resolução de eventuais inconsistências.

Ao final da apresentação, o Comitê agradeceu as informações prestadas, reconhecendo os avanços na redução das pendências e na melhoria do cumprimento dos prazos estabelecidos.

6. Revisão da Norma-022 - Gerência de Auditoria Interna

A Gerente de Auditoria apresentou ao Comitê a revisão da Norma-022, que estabelece os procedimentos a serem observados pela Auditoria Interna. Informou que o documento está alinhado às melhores práticas internacionais recomendadas pelo *Institute of Internal Auditors* (**IIA**) e que já foi analisado pela Diretoria Jurídica dentro do prazo estipulado, encontrando-se atualmente sob avaliação da área de Conformidade.

O Comitê avaliou e concordou com os ajustes realizados, destacando-se, entre eles, a reformulação do item relativo à gestão de riscos, que passou a explicitar que a responsabilidade pela gestão é das áreas operacionais, cabendo à Auditoria Interna apenas a função avaliativa e propositiva. Também foi revisado o trecho referente à confidencialidade, que passou a ser tratado como princípio técnico essencial da atuação do auditor, e não como responsabilidade formal da área.

Diante do exposto, o Comitê manifestou-se favorável à publicação da Norma-022, condicionando sua efetivação à conclusão da análise pela área de Conformidade. A publicação deverá ocorrer em conjunto com dois procedimentos internos complementares, que detalham as responsabilidades do Auditor e do Auditado durante a execução dos trabalhos de auditoria.

7. Acompanhamento das Demandas do Comitê de Auditoria Estatutário

A Assessora da Coordenadoria do Escritório de Governança informou que está em desenvolvimento, na plataforma Atlas, um projeto voltado à criação e aprimoramento da planilha de *follow-up* das recomendações e solicitações do Comitê de Auditoria Estatutário (**CAE**). O objetivo é modernizar o acesso às informações e facilitar o monitoramento das deliberações do Comitê.

A nova planilha será integrada ao ambiente Microsoft Teams, permitindo o acompanhamento em tempo real do andamento das demandas pactuadas, o que contribuirá para o fortalecimento da transparência, da rastreabilidade e da efetividade das ações de controle e governança conduzidas pelo CAE.

8. Outros Assuntos

O Comitê tomou conhecimento e deliberou favoravelmente pela continuidade da tramitação do Regimento Interno da Auditoria Interna, cuja minuta foi previamente apresentada e discutida no âmbito do Conselho Fiscal, ocasião em que foram recebidas contribuições relevantes, especialmente nos temas relacionados à governança, à definição de ilícito e à delimitação das responsabilidades da Auditoria na identificação de fraudes. Os ajustes incorporados visam evitar sobreposição de

competências com a Corregedoria. A versão revisada será submetida à apreciação do CA na reunião agendada para o dia 27/06/2025.

Paralelamente, foi debatido pelo Comitê o conteúdo do artigo 8º de seu próprio Regimento Interno, que trata da supervisão da Auditoria Interna. Reafirmou-se a competência do Comitê para revisar, aprovar e zelar pela coerência normativa dos documentos que regem a atuação da Auditoria, especialmente aqueles que impactam sua autonomia técnica e escopo funcional. O Comitê manifestou preocupação quanto à ausência de observância desse fluxo de aprovação no trâmite atual dos normativos da Companhia.

Com o objetivo de assegurar respaldo jurídico à interpretação adotada, à luz do Regimento Interno do CAE, o Comitê deliberou pela emissão de **solicitação** formal de parecer à Diretoria Jurídica, quanto ao exercício de sua competência no ciclo de revisão dos normativos relacionados à Auditoria Interna.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, a reunião foi encerrada e eu, Secretária, lavrei a presente ata que após encaminhada, lida e achada conforme, será aprovada e assinada em momento posterior, dada a realização da reunião híbrida, com o que concordaram todos os membros presentes.

ATLAS signed by
Marcelo Almeida
42150

MARCELO ALMEIDA

Coordenador do Comitê de Auditoria Estatutário

ATLAS signed by
Carla Cristina De Oliveira Poletti
42148

CARLA CRISTINA DE OLIVEIRA POLETTI

Membro do Comitê de Auditoria Estatutário

ATLAS signed by
Moacyr Vieira Serodio Filho

MOACYR VIEIRA SERODIO FILHO

Membro do Comitê de Auditoria Estatutário

ATLAS signed by
KAROLINA FONSECA LIMA
42147

KAROLINA FONSÊCA LIMA

Membro do Comitê de Auditoria Estatutário

SÉRGIO TADEU NEIVA CARVALHO

Membro do Comitê de Auditoria Estatutário

SANDRA MARINALVA DA SILVA SOARES

Secretária da Reunião

Coordenadoria de Escritório de Governança

Log de assinaturas

Ata da reunião_2402541

Valide a autenticidade do documento clicando ou escaneando o QR Code ao lado ou acesse o verificador de autenticidade e insira o código: C710C-92754-DA491

Solicitação de assinatura iniciada por: Sandra M. d. S. S. em 23/06/2025

Assinaturas

Carla Cristina de Oliveira Poletti
Assinou Eletronicamente

Assinou em: 23 de junho de 2025, 14:56:45 | E-mail: car**********@sp******* | Endereço de IP: 245.7.31.153 | Segundo Fator de Autenticação: SMS | Dispositivo/Aplicativo: Chrome 137.0.0.0, Windows 10 | Celular: (**) *****-8162

Sandra Marinalva da Silva Soares
Assinou Eletronicamente

Assinou em: 23 de junho de 2025, 16:47:25 | E-mail: sso****@sp******* | Endereço de IP: 200.144.5.29 | Segundo Fator de Autenticação: SMS | Dispositivo/Aplicativo: Microsoft Edge 137.0.0.0, Windows 10 | Celular: (**) *****-0797

moacyr vieira serodio filho
Assinou Eletronicamente

Assinou em: 23 de junho de 2025, 18:40:47 | E-mail: mvs*****@sp******* | Endereço de IP: 45.188.182.10 | Segundo Fator de Autenticação: Whatsapp | Dispositivo/Aplicativo: Atlas App (3.1.1) | Celular: (**) *****-4040

Marcelo Almeida
Assinou Eletronicamente

Assinou em: 23 de junho de 2025, 19:14:42 | E-mail: m.a******@sp******* | Endereço de IP: 255.190.124.154 | Segundo Fator de Autenticação: SMS | Dispositivo/Aplicativo: Chrome 137.0.0.0, Windows 10 | Celular: (**) *****-6939

KAROLINA FONSECA LIMA
Assinou Eletronicamente

Assinou em: 23 de junho de 2025, 19:58:11 | E-mail: kar**********@sp******* | Endereço de IP: 250.3.241.246 | Segundo Fator de Autenticação: SMS | Dispositivo/Aplicativo: Mobile Safari , iOS 18.4 | Celular: (**) *****-3555

Sergio Tadeu Neiva Carvalho
Assinou Eletronicamente

Assinou em: 24 de junho de 2025, 01:00:19 | E-mail: ser*********@sp******* | Endereço de IP: 251.97.21.8 | Segundo Fator de Autenticação: SMS | Dispositivo/Aplicativo: Chrome 137.0.0.0, Windows 10 | Celular: (**) *****-8570

PARECER TÉCNICO

Acerca dos Laudos de Avaliação de Imóveis encaminhados à **PRODESP – COMPANHIA DE PROCESSAMENTO DE DADOS DO ESTADO DE SÃO PAULO**, fundo de investimentos com sede na Rua Agueda Goncalves, 240, Jd. Pedro Goncalves, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.577.929/0001-35, seguem as seguintes considerações.

Local do imóvel em análise: Rua da Mooca, 1921, Mooca, São Paulo/SP

1. DO REFERENCIAL TÉCNICO-NORMATIVO APLICÁVEL ÀS AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

Como é público e notório, as atividades inerentes à Engenharia Civil devem seguir parâmetros objetivos, estabelecidos em normas técnicas consagradas, de modo a eliminar incertezas e a subsidiar a tomada de decisões pelos interessados, seja no âmbito judicial, seja no extrajudicial.

Nesse contexto, merecem destaque as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, a seguir descritas:

- Norma ABNT NBR 14653-1. Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos Gerais; e
- Norma ABNT NBR 14653-2. Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis Urbanos.

Tais normas técnicas, cabe acrescentar, fixam as diretrizes para avaliação de bens e para os procedimentos de excelência relativos ao exercício profissional, exigível em todas as manifestações técnicas escritas vinculadas às atividades de engenharia de avaliações, sendo, portanto, o referencial técnico-normativo principal do presente parecer técnico.

De acordo com os parâmetros das normas técnicas em comento, a avaliação de imóveis urbanos deve trazer um conjunto de informações mínimas, as quais servem para caracterizar em detalhes o objeto da avaliação, na perspectiva do método científico.

2. ANÁLISE DO LAUDO DE AVALIAÇÃO "PERITO DO IMÓVEL"

2.1. IDENTIFICAÇÃO DA PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA QUE SOLICITOU O LAUDO: PRODESP – COMPANHIA DE PROCESSAMENTO DE DADOS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

2.2. OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: O objetivo é determinar o valor de mercado do imóvel supracitado.

2.3. A IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO: O imóvel foi caracterizado e localizado na Rua da Mooca, 1921, Mooca, São Paulo/SP.

2.4. ÁREAS: Área do Terreno 22.691,33 m² e Área Construída 24.412,00 m².

2.5. VERIFICAÇÃO DA METODOLOGIA UTILIZADA E SUA JUSTIFICATIVA: Foi indicada a utilização dos Métodos Comparativo Direto de dados de Mercado e Evolutivo.

2.6. A QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA E ASSINATURA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Engenheiro Jose Maia Neto, CREA 0600958933 - SP. O laudo foi assinado pelo Responsável Técnico mencionado, porém não ficou claro qual a formação – habilitação de engenharia.

1.1. A VERIFICAÇÃO QUANTO AO RECOLHIMENTO DA ART: A avaliação foi elaborada por profissional com CREA.

1.2. ITENS OBRIGATÓRIOS EXIGIDOS SEGUNDO A NBR 14.653 PARTE 1 – ITEM 10.1 REQUISITOS MÍNIMOS, PARA A IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Tabela 2 – Parâmetros exigidos nas avaliações.

ITENS	INFORMAÇÕES EXIGIDAS	VERIFICAÇÃO
a)	Identificação da pessoa física ou jurídica que tenha solicitado o trabalho.	Sim
b)	Objetivo e finalidade da avaliação.	Sim
c)	Identificação e caracterização do bem avaliando.	Sim
d)	Indicação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa da escolha.	Sim
e)	Especificação da avaliação.	Sim
f)	Resultado da avaliação e sua data de referência.	Sim
g)	Qualificação legal completa e assinatura do(s) profissionais(s) responsável(s) pela avaliação.	Sim
h)	Local e data do laudo.	Sim
i)	Documentação do imóvel.	Sim
j)	ART.	Sim

1.3. VERIFICAÇÃO DA PESQUISA DE MERCADO, SEGUNDO A NBR 14.653-2:

Tabela 3 – Pesquisa de dados de mercado.

ITENS	PARÂMETROS ANALISADOS	VERIFICAÇÃO
I	Quantidade de dados de mercado coletados para o terreno.	Identificado
II	Indicação dos dados de mercado efetivamente utilizados.	Identificado
III	Fotos dos dados de mercado.	Com foto
IV	Endereço completo dos dados de mercado.	Identificado
V	Caracterização completa das variáveis.	Identificado
VI	Identificação das fontes dos dados de mercado.	Identificado
VII	Indicação da data de referência da pesquisa de mercado.	Identificado
VIII	Quantidade de variáveis independentes efetivamente utilizadas.	Identificado
IX	Extrapolação da amostra de dados para projeção do valor.	Identificado
X	Tipo de tratamento dos dados (científico ou fatores).	fatores

1.4. VERIFICAÇÃO DOS RESULTADOS CONFORME A NBR 14.653:

Tabela 4 – Resultados.

ITENS	PARÂMETROS ANALISADOS	VERIFICAÇÃO		
I	Valores de mercado (R$)	Terreno	Benfeitorias	Total
		70.221.650,20	42.695.307,08	**112.916.957,28**
II	Coeficiente de Correlação	Indicado		
III	Grau de Precisão	III		
IV	Grau de Fundamentação	II		

1.5. PARECER

Analisando os itens do referido Laudo:

- **IDENTIFICAÇÃO:** Sem alteração.
- **CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:** Sem alteração.
- **CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO:** Sem alteração.
- **CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:** O laudo apresenta todas as informações de caracterização da edificação, com registro fotográfico e utilização do método Evolutivo como o mais indicado.
- **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:** Não foi indicado vícios construtivos aparentes, nem riscos que afetam a estabilizada do imóvel. Não foi mencionada a existência de fatores externos como inundações, porém sem considerações.
- **PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:** Neste item o avaliador informa que Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho.
- **VISITA AO IMÓVEL:** Nesse item o avaliador informa que não realizou visita ao imóvel, sendo a vistoria dispensada. As fotos e informações referentes ao imóvel foram fornecidas pelo solicitante. Ressalta-se a importância da visita ao imóvel pelo avaliador, sendo justificada caso não seja possível entrar no imóvel.

1.6. CONCLUSÃO

Após a análise do laudo, elencamos às seguintes conclusões:

- O referido laudo **apresentou a caracterização completa do bem avaliado** conforme preconiza a Norma ABNT NBR 14.653 e suas partes. Mencionou informações do zoneamento da área, além das condicionantes ambientais e necessidade de monitoramento, devido à área ser classificada como Área Contaminada sob Investigação.
- A amostra de dados foi apresentada e **perfeitamente identificada**. Somente assim será possível um rastreamento e uma confirmação das mesmas pelas partes interessadas. Ressalte-se que o item 8.2.1.3.5 da norma de avaliações preconiza que a amostra também deve ser visitada, para que as informações fornecidas pelas fontes possam ser constatadas.
- Cabe ressaltar que a responsabilidade do laudo apresentado, inclusive memória de cálculo e resultados, é exclusivo do avaliador, e conforme exigido pela norma, a **ART** do avaliador ao Laudo foi enviada.
- A análise crítica do laudo revelou estar **em conformidade** com as normas técnicas vigentes. No entanto, a existência de fatores ambientais como a contaminação identificada, influenciou o resultado.
- Pelo fato de a contaminação ter sido identificada, a legislação ambiental indica, além do monitoramento, uma **remediação da área**, o que necessitará de tratamento para descontaminação. Justifica-se, assim, a utilização do fator descontaminação e a indicação do valor do imóvel em R$ 80.961.000,00.
- Nesse sentido, a contaminação do solo geralmente leva à **depreciação** de um imóvel por diversos motivos: riscos à saúde, tornando o local menos atraente, além de que a descontaminação do solo pode ser extremamente cara e demorada. Em muitos casos, a contaminação pode tornar o terreno inadequado para certos tipos de desenvolvimento, limitando seu uso e, consequentemente, seu valor.
- Cabe salientar que terrenos contaminados frequentemente estão sujeitos a **regulamentações ambientais** rigorosas, que podem restringir o uso do imóvel e aumentar os custos de conformidade, como é o caso do imóvel em análise.
- Acerca da validade do laudo, constata-se que o **laudo se apresenta válido**.

Brasília-DF, 18 de junho de 2023

MARIA ISABEL MOTA CARNEIRO SASAKI:03865822460

Assinado de forma digital por MARIA ISABEL MOTA CARNEIRO SASAKI:03865822460
Dados: 2025.06.20 10:49:12 -03'00'

Maria Isabel Mota Carneiro Sasaki

Auditora e especialista em Avaliação, Auditoria e Perícia de Engenharia

Engenheira Civil, Msc - CREA 1600259138 D/PB