ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

Certifico que este ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP está em consonância com o Decreto Municipal nº 2.684, de 25 de janeiro de 2024.

O presente documento visa analisar a viabilidade técnica e econômica da futura aquisição/contratação, bem como, compilar as demandas e os elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência/Projeto Básico, de forma a melhor atender as necessidades da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo.

Certifico que neste ETP constam todos os elementos obrigatórios dispostos nos itens 3,7,8,9 e 14, deste modelo (incisos I, V, VI, VII e XIII, do artigo 6º do Decreto Municipal nº 2.684, de 25/01/2024), e as devidas justificativas para os demais elementos descritos quando não apresentados.

1 – INFORMAÇÕES BÁSICAS

Nº Processo Administrativo: 1.771/2026

Área Requisitante: Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo

Objeto: Áreas de terras no Centro Empresarial Ferreirense - CEFER.

A venda do objeto atenderá a crescente demanda por áreas destinadas a instalação e ampliação da atividade industrial em nosso município, uma vez que são poucas as áreas onde atividades voltadas para empresas de médio e grande porte são permitidas na cidade. O objetivo da Administração Pública com o presente procedimento licitatório é, antes de tudo, garantir o crescimento econômico de Porto Ferreira através da instalação de novas empresas e/ou expansão das já existentes com segurança jurídica e infraestrutura adequada, permitindo assim a criação de novos postos de trabalho diretos e indiretos e aumento na arrecadação.

2 - ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO (inciso IX, do artigo 6º do Decreto Municipal nº 2.684, de 25/01/2024)

O presente processo não está previsto no Plano Anual de Compras uma vez que se trata de uma venda que gerará receitas, e não de uma aquisição que incorrerá em despesas.

Tais receitas poderão auxiliar a promover eventuais melhorias necessárias na infraestrutura do Centro Empresarial Ferreirense conforme previsto na Lei 3.470/2018, bem como no Plano Plurianual e Lei Orçamentária Anual.

3 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE (inciso I, do artigo 6º do Decreto Municipal nº 2.684, de 25/01/2024)

A comercialização dos lotes remanescentes que formam o Centro Empresarial Ferreirense – CEFER é fundamental ao Município de Porto Ferreira, em razão da crescente demanda para a instalação e ampliação da atividade industrial em nosso município, uma vez que são poucas as áreas destinadas a atividade econômica de médio e grande porte na cidade.

Ademais, a instalação e ampliação de novas industrias permitirá a criação de novos postos de trabalho diretos e indiretos, além de gerar uma importante fonte de receita que poderá ser utilizada para a melhoria da infraestrutura voltada ao desenvolvimento econômico do município.

4- DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (inciso II, do artigo 6º do Decreto Municipal nº 2.684, de 25/01/2024)

Considerando que a Administração Pública visa fomentar o desenvolvimento econômico sustentável do Município e não somente arrecadar valores junto aos cofres públicos, entende-se ser necessário que o presente procedimento licitatório apresente os seguintes requisitos:

Poderão participar do processo licitatório modalidade leilão eletrônico, qualquer pessoa jurídica que se enquadre nos parâmetros da lei 14.133/2021.

A forma de pagamento do valor dos bens imóveis foi definida na Lei Municipal Ordinária n° 3470/2018 e no Decreto Municipal nº 1.032/2019, podendo ser à vista ou parcelado em até sessenta (60) parcelas mensais e sucessivas, sendo que o primeiro pagamento não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do valor do bem.

Será estabelecido no contrato de compra e venda, independente da forma de pagamento, cláusula resolutiva expressa em favor do Município de Porto Ferreira nos casos de descumprimento das cláusulas contratuais sem justa causa, com a devolução dos valores pagos e aplicação de multa contratual pelo descumprimento de suas condições.

Ficará condicionada a assinatura do contrato de compra e venda entre empresa e município a apresentação de projeto do investimento consistente de memorial descritivo e justificativo do interesse em instalar-se no Município, a previsão dos recursos a investir, os prazos de maturação dos investimentos, a relação de produtos e a estimativa das quantidades a serem produzidas, o cronograma físico-financeiro das obras civis, o cronograma de instalação e operação dos equipamentos e a previsão de empregos a serem gerados, bem como, a RAIS, CAGED e/ou demonstrativo de contribuição de INSS ou FGTS com a listagem nominal dos empregados, destes o mais atual e que comprove a quantidade de empregos gerados, na data da assinatura do contrato.

5 - LEVANTAMENTO DO MERCADO (inciso III, do artigo 6º do Decreto Municipal nº 2.684, de 25/01/2024)

Para atender a demanda do objeto deste processo licitatório, a legislação federal e municipal que versam sobre o presente objeto, e considerando o respeito aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, entende-se que não há outra alternativa viável mais vantajosa para satisfazer a necessidade pública.

6 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (inciso IV, do artigo 6º do Decreto Municipal nº 2.684, de 25/01/2024)

Conforme lei 14.133/2021 a solução para alienar o bem imóvel será a realização de processo licitatório na modalidade leilão eletrônico, sendo essa a forma escolhida para o presente objeto, considerando que o inciso XL, do art. 6°, da Lei n° 14.133/2021, vincula a Administração Pública a realizar a contratação nessa modalidade quando o objeto for alienação de bens públicos, bem como a Lei Ordinária Municipal n° 3.470/2018 que estabelece as diretrizes para a comercialização do lotes do Centro Empresarial Ferreirense.

7- ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS (inciso V, do artigo 6º do Decreto Municipal nº 2.684, de 25/01/2024)

Abaixo segue a lista dos lotes que serão colocados à venda e sua metragem que servirão para o cálculo dos valores:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	AREA

1	Lote nº 02	3.909,129 m²

O memorial descritivo detalhando a área e a localização, consta em anexo.

8 – ESTIMATIVA DE VALORES (inciso VI, do artigo 6º do Decreto Municipal nº 2.684, de 25/01/2024)

A estimativa dos valores dos lotes localizados no Centro Empresarial Ferreirense – CEFER foi feita com base em avaliação realizada pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis anexada ao memorando 3.088/2025 que determinou o valor de R$ 335,00 o metro quadrado. Considerando a área de cada lote e o valor mínimo que será aceito no leilão, abaixo está a lista com os valores mínimos a serem arrecadados com a venda de cada lote através do leilão.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	QTD	V. TOTAL
1	Lote nº 02	1	R$ 1.309.558,22

Os preços unitários referenciais, a pesquisa feita com imobiliárias da cidade e o parecer da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis, constam em anexo.

9 - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (inciso VII, do artigo 6º do Decreto Municipal nº 2.684, de 25/01/2024)

Sugere-se o parcelamento do objeto em lotes individuais de modo a garantir o melhor interesse público ao incentivar a concorrência entre empresas locais e externos, garantidos os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade e eficiência.

Ao alienar 1 (uma) área de terra individualmente, espera-se que uma maior quantidade de empresas possa iniciar e/ou ampliar os seus negócios, gerando uma

quantidade e variedade maior de empregos diretos e indiretos, além de proporcionar um ágio maior na venda através de concorrência na modalidade leilão.

10 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES (inciso VIII, do artigo 6º do Decreto Municipal nº 2.684, de 25/01/2024)

Não há contratações correlatas e/ou interdependentes.

11 – RESULTADOS PRETENDIDOS (inciso X, do artigo 6º do Decreto Municipal nº 2.684, de 25/01/2024)

Com a alienação dos bens imóveis do presente objeto será possível arrecadar receitas que poderão ser investidas na melhoria da infraestrutura do próprio Centro Empresarial Ferreirense – CEFER, bem como em financiar outras ações e políticas públicas que visem o desenvolvimento econômico do município, em especial nas que se traduzam na geração de empregos e renda, fomentando assim a economia local e trazendo maior expectativa de crescimento ao município.

12- PROVIDÊNCIAS ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO (inciso XI, do artigo 6º do Decreto Municipal nº 2.684, de 25/01/2024)

Não serão necessárias providências previamente à celebração do contrato.

13- POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS (inciso XII, do artigo 6º do Decreto Municipal nº 2.684, de 25/01/2024)

Não se vislumbra por parte da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo possíveis impactos ambientais com a alienação por venda do presente objeto.

14 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE (inciso XIII, do artigo 6º do Decreto Municipal nº 2.684, de 25/01/2024)

O presente ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR, considerando a análise das necessidades elencadas pela área requisitante e os demais aspectos normativos, conclui pela

VIABILIDADE DA ALIENAÇÃO POR VENDA, uma vez considerados os seus potenciais benefícios em termos de eficácia, eficiência, efetividade e economicidade.

Em complemento aos requisitos listados RECOMENDAMOS o prosseguimento do processo de LICITAÇÃO não sendo possível observar óbices ao prosseguimento da presente aquisição/contratação no formato indicado.

15- ANEXOS

São anexos do presente ETP os seguintes documentos:

Anexo 1 – Mapa CEFER 2

Anexo 2 – Descrição Divisas do Imóvel - CEFER 2 - Leilão 01-2026

Anexo 3 – Laudo COMPAVI - Avaliação Lotes remanescentes CEFER2

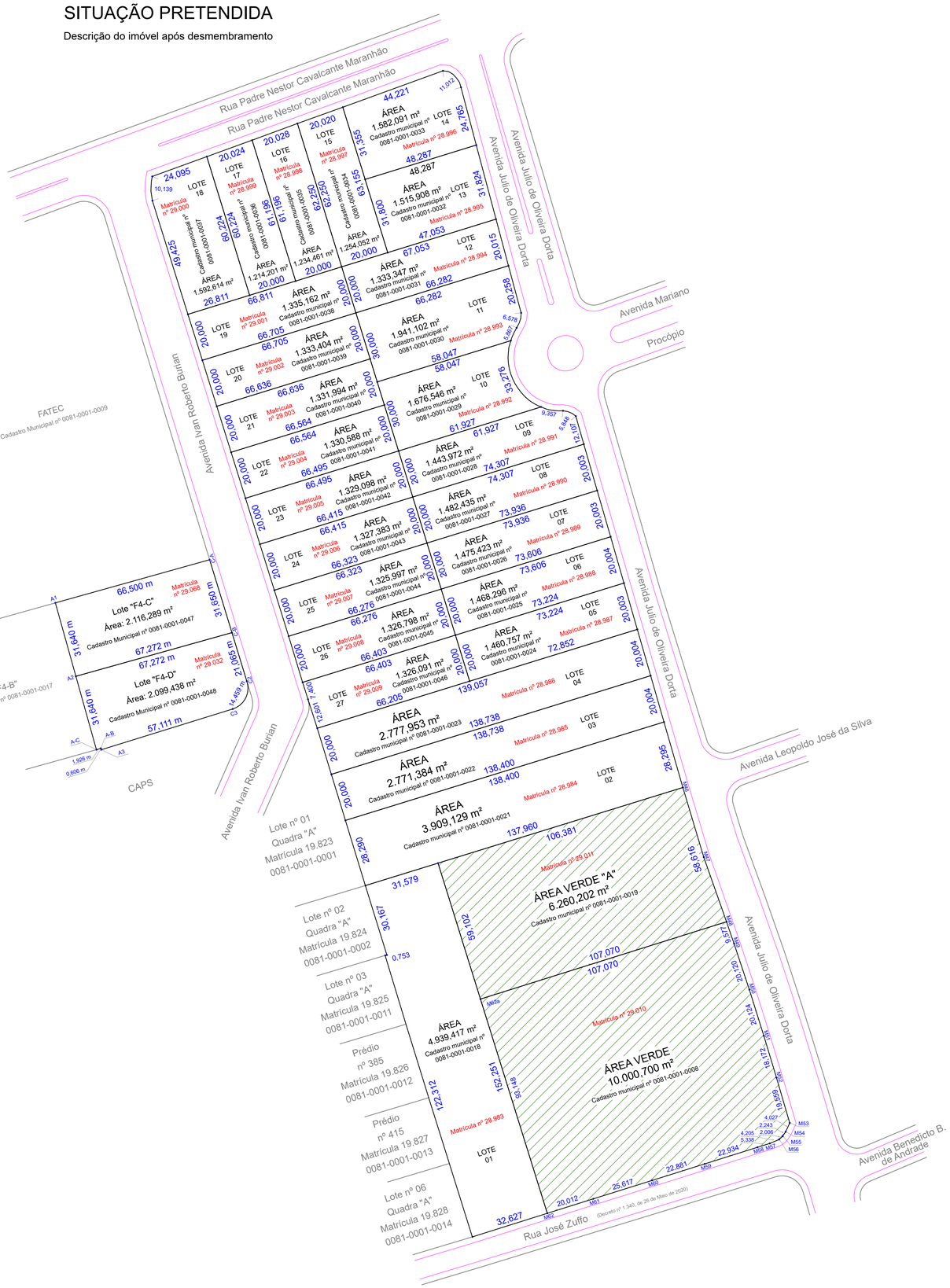
16- RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO ETP

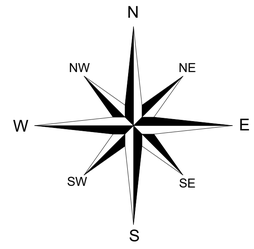
Porto Ferreira, 28 de outubro de 2026.

Gabriela Ramos – CPF: 429.391.768-33

SITUAÇÃO PRETENDIDA

Descrição do imóvel após desmembramento







PLANTA DE LOCALIZAÇÃO
FONTE: Google Earth Pro
Sem Escala

Alinhamento predial

Guias

PROJETO URBANÍSTICO

PRANCHA ÚNICA

OBJETIVO: Desmembramento de área de terras - USO EMPRESARIAL

LOCAL: Avenida Julio de Oliveira Dorta — LOTE: Gleba "F3" remanescente

CIDADE: Porto Ferreira — ESTADO: SP

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 0081-0001-0008 — MATRÍCULA nº: 28.739, L. 02, CRI Local

PROPRIETÁRIO: Município de Porto Ferreira — CNPJ: 45.339.363/0001-94

SITUAÇÃO
Sem Escala



QUADRO DE ÁREAS

SITUAÇÃO ATUAL

Matrícula nº 28.739, L.02 — 63.300,505 m²

Inscrição Cadastral 0081-0001-0008

SITUAÇÃO PRETENDIDA

Item	Especificações	Área (m²)	%
1	Área dos lotes (27 lotes) Uso Empresarial	47.039,603	74,31
2	Área Verde TOTAL	16.260,902	25,69
2.1	Área Verde	10.000,700	15,80
2.2	Área Verde "A"	6.260,202	9,89
3	*Área total da gleba*	*63.300,505*	*100,00*

Proprietário
MUNICÍPIO DE PORTO FERREIRA
Rômulo Luis de Lima Ripa - Prefeito Municipal

Autor do projeto/ Responsável Técnico
GABRIEL CLAUDINO GONÇALVES
Engenheiro Agrimensor
CREA/SP 5070775252

PREFEITURA DE PORTO FERREIRA
"A CAPITAL NACIONAL DA CERÂMICA ARTÍSTICA E DA DECORAÇÃO"
SECRETARIA DE OBRAS E DESENVOLVIMENTO URBANO

ESCALA: 1:1.000 COTAS EM METROS	A.R.T.	DESENHO: Gabriel C. Gonçalves	DATA: 11 / 06 / 2024

APROVAÇÕES

DESCRIÇÃO DE DIVISAS

- Lote nº 02:

Imóvel:- Um lote de terreno, situado nesta cidade e comarca de Porto Ferreira, designado como **"Lote nº 02"**, localizado na quadra circunscrita pelas ruas Padre Nestor Cavalcante Maranhão, avenida Julio de Oliveira Dorta, rua José Zuffo e avenida Ivan Roberto Burian, com frente para a avenida Julio de Oliveira Dorta, medindo **28,295 metros**. Na lateral direita, de quem da avenida olha para o imóvel, mede **138,400 metros**, confrontando com o lote nº 03, cadastro municipal nº 0081-0001-0022, com frente para a avenida Julio de Oliveira Dorta. Na lateral esquerda, de quem da avenida olha para o imóvel, mede **137,960 metros**, confrontando com a Área Verde "A", cadastro municipal nº 0081-0001-0019, com frente para a avenida Julio de Oliveira Dorta e com o lote nº 01, cadastro municipal nº 0081-0001-0018, com frente para a rua José Zuffo. Nos fundos, mede **28,290 metros**, confrontando com parte do lote nº 01, da quadra "A", cadastro municipal nº 0081-0001-0001, matrícula nº 19.823, com frente para a avenida Ivan Roberto Burian, perfazendo uma **área total de 3.909,129 metros quadrados.**

Cadastro Municipal: 0081-0001-0021

Gomes imóveis
Sua segurança imobiliária
DESDE 1992

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Avaliador Responsável

Gomes Imóveis LTDA

CNPJ: 56.988.918/0001-45

CRECI: J-12.322

Rua Cel. Procópio de Carvalho, 606, Centro, na cidade e comarca de Porto Ferreira – SP, CEP: 13.660-009

Representada por:
Gabriel Amaru Gomes

CPF: 366.313.158-08

CRECI: 164.002-F

CNAI: 45.423

Solicitante

Prefeitura Municipal de Porto Ferreira

Assinado por 7 pessoas: JORDI LEONARDO DONIZETI PUGLIERI, ALAN MARCEL SCARPA BALDASSA, SILMARA CRISTIANE VERONEZ GONÇALVES, JOSÉ VIANA BITTAR JUNIOR , MARCOS BATISTA DELLA-LIBERA , DIEGO IZIDIO DA SILVA e EVANDRO JUNIO TEIXEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://portoferreira.1doc.com.br/verificacao/836F-888A-DB1B-18C7 e informe o código 836F-888A-DB1B-18C7

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o valor ideal por metro quadrado dos imóveis localizados no Desmembramento de área de térreas na **Avenida Julio de Oliveira Dorta, Gleba "F3" remanescente, Porto Ferreira – SP.**

O imóvel originário do desmembramento possui Inscrição Cadastral sob nº. 0081-0001-0008 na Prefeitura Municipal Local e Matrícula sob nº. 28.739 no C.R.I local.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

a) A localização do imóvel no município.

b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.

c) Fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas na documentação imobiliária fornecida, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

De acordo com as informações fornecidas e visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos que o imóvel possui as seguintes características básicas:

2.1. Localização: O imóvel objeto desta avaliação localiza-se na **Avenida Julio de Oliveira Dorta, Gleba "F3" remanescente, Porto Ferreira – SP.**

2.2. Uso do imóvel: O local avaliado encontra-se desocupado e trata-se de imóveis industriais e/ou comerciais.

2.3. Infraestrutura e características da região: A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas urbanas, possuindo todos os melhoramentos públicos e infraestruturas compatíveis.

2.4. Benfeitorias e Construções: No imóvel objeto dessa avaliação, consta um projeto de desmembramento de 27 lotes de uso empresarial.

2.6. Aproveitamento e características da localização do imóvel: Conforme citado anteriormente, trata-se de imóveis industriais e/ou comerciais.

Valor de venda: R$ 320,00 (Trezentos e Vinte Reais) por metro quadrado.

Assinado por 7 pessoas: JORDI LEONARDO DONIZETI PUGLIERI, ALAN MARCEL SCARPA BALDASSA, SILMARA CRISTIANE VERONEZ GONÇALVES, JOSÉ VIANA BITTAR JUNIOR , MARCOS BATISTA DELLA-LIBERA , DIEGO IZIDIO DA SILVA e EVANDRO JUNIO TEIXEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://portoferreira.1doc.com.br/verificacao/836F-888A-DB1B-18C7 e informe o código 836F-888A-DB1B-18C7



Assinado por 7 pessoas: JORDI LEONARDO DONIZETI PUGLIERI, ALAN MARCEL SCARPA BALDASSA, SILMARA CRISTIANE VERONEZ GONÇALVES, JOSÉ VIANA BITTAR JUNIOR , MARCOS BATISTA DELLA-LIBERA , DIEGO IZIDIO DA SILVA e EVANDRO JUNIO TEIXEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://portoferreira.1doc.com.br/verificacao/836F-888A-DB1B-18C7 e informe o código 836F-888A-DB1B-18C7



Assinado por 7 pessoas: JORDI LEONARDO DONIZETI PUGLIERI, ALAN MARCEL SCARPA BALDASSA, SILMARA CRISTIANE VERONEZ GONÇALVES, JOSÉ VIANA BITTAR JUNIOR , MARCOS BATISTA DELLA-LIBERA , DIEGO IZIDIO DA SILVA e EVANDRO JUNIO TEIXEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://portoferreira.1doc.com.br/verificacao/836F-888A-DB1B-18C7 e informe o código 836F-888A-DB1B-18C7

Gomes imóveis
Sua segurança imobiliária
DESDE 1992

Conclusão

A Imobiliária Gomes Imóveis LTDA., CNPJ sob nº. 56.988.918/0001-45, situada a Rua. Cel. Procópio de Carvalho, 606, Centro, na cidade de Porto Ferreira – SP, CEP: 13.660-009, com CRECI sob nº. J-12.322, neste ato representada por seu sócio e corretor Gabriel Amaru Gomes, Brasileiro, Solteiro, RG sob nº. 40.335.840-1, CPF sob nº. 366.313.158-08, CRECI sob nº 164.002-F e CNAI: 45.423, se responsabiliza e fica à disposição para qualquer outro esclarecimento que se fizer necessário.

Porto Ferreira, 10 de Fevereiro de 2026.

gov.br
Documento assinado digitalmente
GABRIEL AMARU GOMES
Data: 10/02/2026 15:13:43-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Gomes Imóveis LTDA – CRECI: J-12.322
Gabriel Amaru Gomes
CRECI: 164.002 – F / CNAI: 45.423

Assinado por 7 pessoas: JORDI LEONARDO DONIZETI PUGLIERI, ALAN MARCEL SCARPA BALDASSA, SILMARA CRISTIANE VERONEZ GONÇALVES, JOSÉ VIANA BITTAR JUNIOR , MARCOS BATISTA DELLA-LIBERA , DIEGO IZIDIO DA SILVA e EVANDRO JUNIO TEIXEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://portoferreira.1doc.com.br/verificacao/836F-888A-DB1B-18C7 e informe o código 836F-888A-DB1B-18C7

Porto Ferreira, 09 de Fevereiro de 2026

À
Prefeitura Municipal de Porto Ferreira
Comissão de Avaliação de Imóveis

Laudo de Avaliação Metro Quadrado.

Localização:- Centro Empresarial Ferreirense II – Porto Ferreira – SP.
Lote:- 02
Área do terreno:- 3.909,13 mts2
Matricula:- 28.984
Cadastro Municipal:-0081-0001-0021

Características do imóvel:- Terreno localizado em zona de uso empresarial/ industrial, inserido em loteamento regular, com infraestrutura adequada e potencial de valorização do metro quadrado(m2).

Valor de mercado:- Levando em consideração as características e localização, avaliamos o metros quadrado em aproximadamente em **R$ 335,00 (Trezentos e trinta e cinco reais**).

Colocando- nos à disposição para qualquer dúvida.

Atenciosamente,

Documento assinado digitalmente
gov.br
CLAUDETE APARECIDA FRANCISCO
Data: 10/02/2026 16:27:27-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Claudete Francisco
CRECI-78758
Mariza Imóveis Ltda
CRECI- 16075-J

Rua Luiz Gama, 382 - Centro – Tels.: (19) 99217.248 e 3581 4433 – Porto Ferreira – SP
claudete@marizaimoveis.com.br

Assinado por 7 pessoas: JORDI LEONARDO DONIZETI PUGLIERI, ALAN MARCEL SCARPA BALDASSA, SILMARA CRISTIANE VERONEZ GONÇALVES, JOSÉ VIANA BITTAR JUNIOR , MARCOS BATISTA DELLA-LIBERA, DIEGO IZIDIO DA SILVA e EVANDRO JUNIO TEIXEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://portoferreira.1doc.com.br/verificacao/836F-888A-DB1B-18C7 e informe o código 836F-888A-DB1B-18C7

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da **Prefeitura Municipal de Porto Ferreira,** que passo a avaliar para fins de comercialização imobiliária, o preço médio de mercado para o lote de terreno localizado no *Centro Empresarial Ferreirense – CEFER*-, segunda etapa, nesta cidade de Porto Ferreira, com infraestrutura completa (guia, sarjeta, pavimentação asfáltica, água, esgoto e energia elétrica), sem o fechamento de muros, abaixo descrito, localizado na quadra circunscrita pelas ruas Padre Nestor Cavalcante Maranhão, avenida Julio de Oliveira Dorta, rua José Zuffo e avenida Ivan Roberto Burian, com a seguinte descrição:-

- Lote nº 02:

Imóvel:- Um lote de terreno, designado como **"Lote nº 02"**, com frente para a avenida Julio de Oliveira Dorta, medindo **28,295 metros**. Na lateral direita, de quem da avenida olha para o imóvel, mede **138,400 metros**, confrontando com o lote nº 03, cadastro municipal nº 0081-0001-0022, com frente para a avenida Julio de Oliveira Dorta. Na lateral esquerda, de quem da avenida olha para o imóvel, mede **137,960 metros**, confrontando com a Área Verde "A", cadastro municipal nº 0081-0001-0019, com frente para a avenida Julio de Oliveira Dorta e com o lote nº 01, cadastro municipal nº 0081-0001-0018, com frente para a rua José Zuffo. Nos fundos, mede **28,290 metros**, confrontando com parte do lote nº 01, da quadra "A", cadastro municipal nº 0081-0001-0001, matrícula nº 19.823, com frente para a avenida Ivan Roberto Burian, perfazendo uma **área total de 3.909,129 metros quadrados.**

Cadastro Municipal: 0081-0001-0021

Assim sendo, informo que o valor comercial do referido imóvel é de **R$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais) por metro quadrado,** para pagamento à vista.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, DERLIS ADELFO ORTIZ BAREIRO JUNIOR, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob n° 66.054-F, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78, sendo substitutivo de qualquer outro emitido anteriormente para o mesmo imóvel.

Porto Ferreira, 04 de fevereiro de 2026.

Assinado por 7 pessoas: JORDI LEONARDO DONIZETI PUGLIERI, ALAN MARCEL SCARPA BALDASSA, SILMARA CRISTIANE VERONEZ GONÇALVES, JOSÉ VIANA BITTAR JUNIOR, MARCOS BATISTA DELLA-LIBERA, DIEGO IZIDIO DA SILVA e EVANDRO JUNIO TEIXEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://portoferreira.1doc.com.br/verificacao/836F-888A-DB1B-18C7 e informe o código 836F-888A-DB1B-18C7

Documento assinado digitalmente
gov.br
DERLIS ADELFO ORTIZ BAREIRO JUNIOR
Data: 04/02/2026 08:48:30-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Derlis Adelfo Ortiz Bareiro Júnior
Corretor de Imóveis
CRECISP 66.054-F - 2ª Região
CADASTRO NACIONAL AVALIADORES IMOBILIÁRIOS nº 29.709

Rua João Salgueiro, 670 – Centro – Porto Ferreira – SP –
CEP 13660-043 - Fone: (19) 3585.2525 –
email: ortiz@imobiliariaortizimoveis.com.br

Assinado por 7 pessoas: JORDI LEONARDO DONIZETI PUGLIERI, ALAN MARCEL SCARPA BALDASSA, SILMARA CRISTIANE VERONEZ GONÇALVES, JOSÉ VIANA BITTAR JUNIOR, MARCOS BATISTA DELLA-LIBERA, DIEGO IZIDIO DA SILVA e EVANDRO JUNIO TEIXEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://portoferreira.1doc.com.br/verificacao/836F-888A-DB1B-18C7 e informe o código 836F-888A-DB1B-18C7

LAUDO TÉCNICO-ADMINISTRATIVO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Assunto: Avaliação De Lotes

Objetivo: Atualização de Avaliação

Finalidade: Fixação de Valor Mínimo para Leilão Público

Cumprindo determinação da Portaria nº 347/2025 do Executivo Municipal, a Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis por seus membros: Evandro Júnio Teixeira, Alan Marcel Scarpa Baldassa; Diego Izídio Da Silva; Silmara Cristiane Veronez Gonçalves; Jordi Leonardo Donizeti Puglieri; José Viana Bittar Júnior; Marcos Batista Della-Libera, foi avaliado o citado abaixo.

I – FINALIDADE

O presente laudo tem por finalidade determiner (atualizar) o valor de mercado do imóvel urbano abaixo descrito, para fins de fixação de valor mínimo em procedimento de alienação mediante leilão público, nos termos dos arts. 76 a 79 da Lei Federal nº 14.133/2021, que disciplinam a alienação de bens imóveis pela Administração Pública, exigindo prévia avaliação e justificativa do interesse público.

II – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel: Lote nº 02 – Centro Empresarial Ferreirense II (CEFER II)

Endereço: Avenida Julio de Oliveira Dorta – Porto Ferreira/SP

Cadastro Municipal: 0081-0001-0021

Matrícula sob nº. 28.739 no C.R.I local

Área total: 3.909,129 m²

III – CARACTERIZAÇÃO

Trata-se de lote urbano destinado a uso empresarial/industrial, localizado em área dotada de infraestrutura urbana completa (pavimentação, guias, sarjetas, redes de água, esgoto e energia elétrica), inserido em loteamento regularmente aprovado. O imóvel encontra-se desocupado, sem edificações.

Assinado por 7 pessoas: JORDI LEONARDO DONIZETI PUGLIERI, ALAN MARCEL SCARPA BALDASSA, SILMARA CRISTIANE VERONEZ GONÇALVES, JOSÉ VIANA BITTAR JUNIOR , MARCOS BATISTA DELLA-LIBERA , DIEGO IZIDIO DA SILVA e EVANDRO JUNIO TEIXEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://portoferreira.1doc.com.br/verificacao/836F-888A-DB1B-18C7 e informe o código 836F-888A-DB1B-18C7

IV – METODOLOGIA ADOTADA

A avaliação foi realizada pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme diretrizes da ABNT NBR 14.653-2 (Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos). Foram consideradas avaliações formais emitidas por três imobiliárias atuantes no município, além das condições de mercado local, vocação econômica da região e liquidez estimada.

V – PESQUISA DE MERCADO

Ortiz Imóveis – CRECI J-27.146: R$ 350,00/m²

Mariza Imóveis – CRECI J-16.075: R$ 335,00/m²

Gomes Imóveis – CRECI J-12.322: R$ 320,00/m²

Valor médio apurado: R$ 335,00/m²

VI – VALOR GLOBAL DO IMÓVEL

Área total: 3.909,129 m²
Valor unitário médio: R$ 335,00/m²
Valor global estimado: R$ 1.309.558,22

Fórmula aplicada (conforme NBR 14.653-2)

Cálculo da média aritmética entre os três valores fornecidos pelas imobiliárias:

$$\text{VLM (R\$)} = \frac{V1+V2+V3}{N} = \frac{350{,}00 + 335{,}00 + 320{,}00}{3} = \frac{1.005{,}00}{3} = 335{,}00$$

Onde: VLM (R$) = Valor Locatício Médio, onde V_1, V_2, V_3 = Valores estimados por imobiliárias locais e N = Número de amostras (N = 3)

VII – FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Nos termos do art. 76 da Lei nº 14.133/2021, a alienação de bens imóveis da Administração Pública depende de avaliação prévia e justificativa do interesse público, além de licitação na modalidade leilão, salvo hipóteses legais específicas. O presente laudo atende ao requisito de avaliação técnica prévia exigido pela legislação.

Assinado por 7 pessoas: LORDI LEONARDO DONIZETI PUGLIERI, ALAN MARCEL SCARPA BALDASSA, SILMARA CRISTIANE VERONEZ GONÇALVES, JOSÉ VIANA BITTAR JUNIOR, MARCOS BATISTA DELLA LIBERA, DIEGO IZIDIO DA SILVA e EVANDRO JUNIO TEIXEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://portoferreira.1doc.com.br/verificacao/836F-888A-DB1B-18C7 e informe o código 836F-888A-DB1B-18C7

VIII – CONCLUSÃO

A Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis, com base nos valores avaliados e fornecidos pelas imobiliárias locais, metodologia, cálculo e normativa aplicadas, conclui que o valor de mercado do imóvel a ser adotado no presente laudo técnico-administrativo é de R$ 335,00/m², correspondente ao valor global estimado de R$ 1.309.558,22, sugerindo sua adoção como valor mínimo para fins de leilão público.

Nada mais havendo a acrescentar, dá-se por encerrado o presente Laudo de Avaliação.

Porto Ferreira, 24 de fevereiro de 2026.

EVANDRO JÚNIO TEIXEIRA

ALAN MARCEL SARPA BALDASSA

DIEGO IZIDIO DA SILVA

JOSÉ VIANA BITTAR JÚNIOR

JORDI LEONARDO DONIZETI PUGLIERI

SILMARA CRISTIANE VERONEZ GONÇALVES

MARCOS BATISTA DELLA-LIBERA

Assinado por 7 pessoas: JORDI LEONARDO DONIZETI PUGLIERI, ALAN MARCEL SCARPA BALDASSA, SILMARA CRISTIANE VERONEZ GONÇALVES, JOSÉ VIANA BITTAR JUNIOR , MARCOS BATISTA DELLA-LIBERA , DIEGO IZIDIO DA SILVA e EVANDRO JUNIO TEIXEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://portoferreira.1doc.com.br/verificacao/836F-888A-DB1B-18C7 e informe o código 836F-888A-DB1B-18C7

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 836F-888A-DB1B-18C7

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- JORDI LEONARDO DONIZETI PUGLIERI (CPF 386.XXX.XXX-35) em 25/02/2026 11:55:55 GMT-03:00
  Papel: Parte
  Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ALAN MARCEL SCARPA BALDASSA (CPF 088.XXX.XXX-60) em 25/02/2026 12:24:50 GMT-03:00
  Papel: Parte
  Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- SILMARA CRISTIANE VERONEZ GONÇALVES (CPF 296.XXX.XXX-38) em 25/02/2026 13:45:09 GMT-03:00
  Papel: Parte
  Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- JOSÉ VIANA BITTAR JUNIOR (CPF 168.XXX.XXX-84) em 25/02/2026 13:49:57 GMT-03:00
  Papel: Parte
  Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- MARCOS BATISTA DELLA-LIBERA (CPF 412.XXX.XXX-26) em 25/02/2026 13:54:20 GMT-03:00
  Papel: Parte
  Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- DIEGO IZIDIO DA SILVA (CPF 390.XXX.XXX-36) em 25/02/2026 15:48:46 GMT-03:00
  Papel: Parte
  Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- EVANDRO JUNIO TEIXEIRA (CPF 167.XXX.XXX-03) em 27/02/2026 13:53:12 GMT-03:00
  Papel: Parte
  Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://portoferreira.1doc.com.br/verificacao/836F-888A-DB1B-18C7