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.

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.

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