

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Solicitante: Secretaria Municipal da Casa Civil.

Proprietário: Prefeitura Municipal da Estância Turística de Olímpia

Localização: Rua Bela Vista, s/n – Recanto Bela Vista

Áreas: 10.097,15 metros quadrados

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula 90.020:

IMÓVEL: Uma área com 10.097,15 metros quadrados (dez mil, noventa e sete metros e quinze centímetros quadrados), destinada a “ÁREA INSTITUCIONAL”, do loteamento denominado “RECANTO BELA VISTA”, nesta cidade de Olímpia-SP, medindo e confrontando da seguinte forma: 36,00 (trinta e seis) metros de um lado, confrontando com a área doada ao Departamento de Estradas e Rodagem do Estado de São Paulo; 280,48 metros (duzentos e oitenta metros e quarenta e oito centímetros) de outro lado, confrontando com a Rua Bela Vista; 280,48 metros (duzentos e oitenta metros e quarenta e oito centímetros) de outro lado, confrontando com a Rodovia Wilquem Manoel Neves; e 36,00 (trinta e seis) metros de outro lado, confrontando com a Área de Sistema de Lazer do loteamento denominado Recanto Bela Vista (matrícula nº 90.019). - Cadastro municipal nº994601.



Secretaria de Obras, Engenharia e Infraestrutura

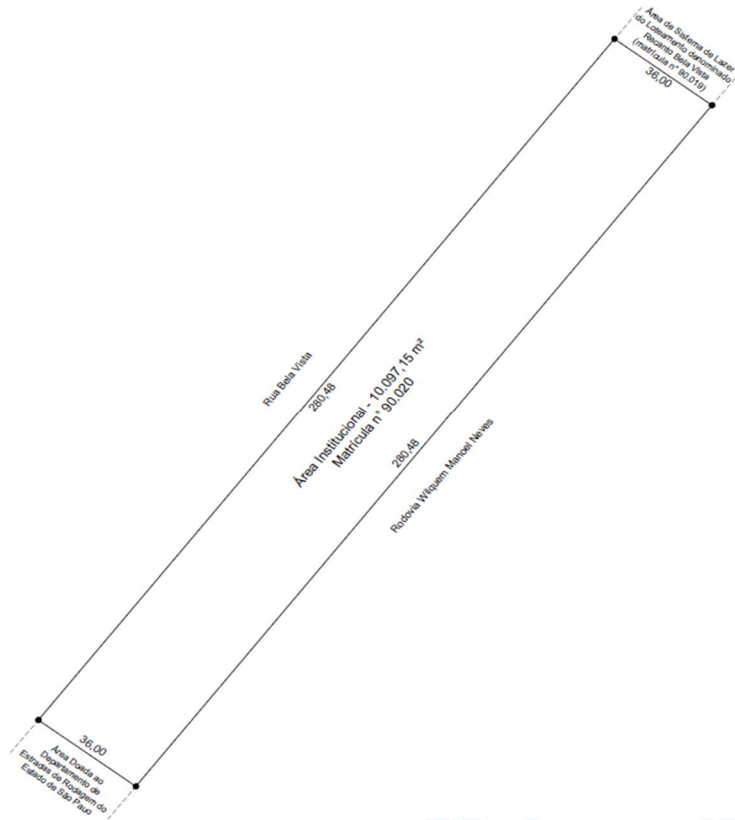
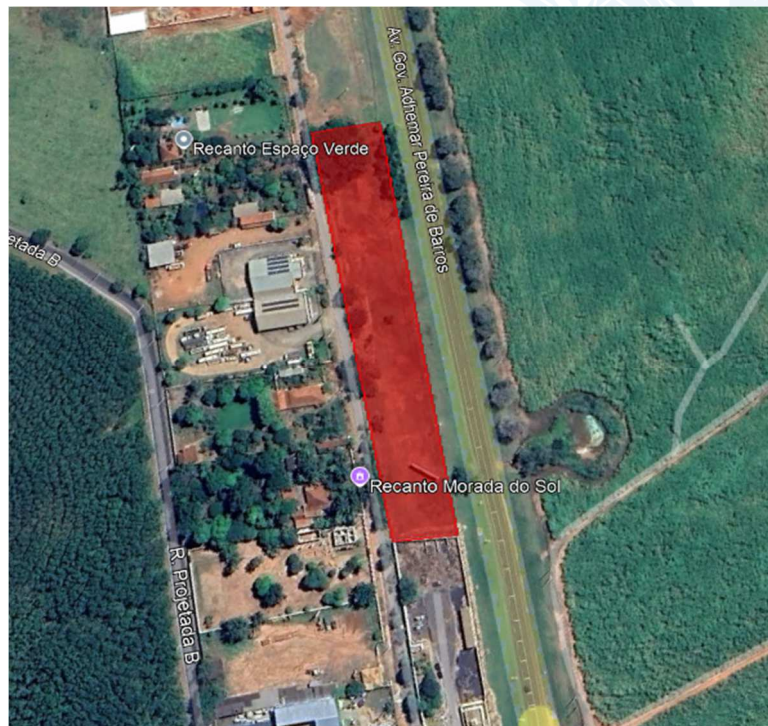


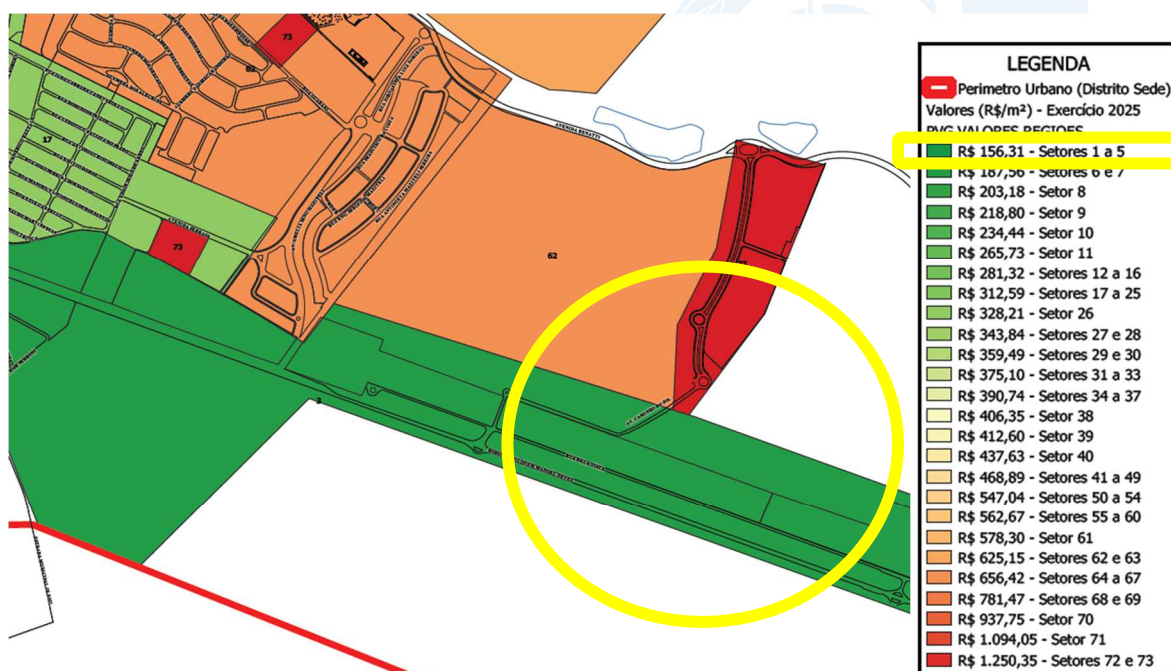
Figura 1 – Croqui da área Institucional da Matrícula 90.020.



CONSIDERAÇÕES

- Considerando que a área se encontra localizada no **Setor 3** da Planta Genérica de Valores do Município de Olímpia, da Lei Complementar 212, de 02 de outubro de 2018 e Decreto N.º 9.353, de 11 de dezembro de 2024, com valor de terreno igual a **R\$ 156,31/m²**;
- Considerando que a área está localizada no C.A.L. - CORREDOR DE ANIMAÇÃO E LAZER e confrontante com a ZONA DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO, conforme LEI COMPLEMENTAR Nº 254, DE 14 DE DEZEMBRO DE 2021, Anexo VI;
- Considerando o Zoneamento do Local não há impedimento nenhum para construções;
- Considerando que a localização da área estar a 1500 metros de distância dos equipamentos turísticos.
- Considerando a topografia favorável, tendo pequeno desnível porem necessário a drenagem do imóvel.
- Considerando o imóvel em questão possui confrontação com duas vias públicas, devidamente pavimentada e com infraestrutura de água e esgoto e iluminação pública.

Figura 2 – Localização da área na Planta Genérica de Valores



**CÁLCULOS****PESQUISA DE MERCADO**

ITEM	REFERENCIA	M ²	Bairro	R\$	R\$/M ²
1	https://www.imobiliariamalufi.com.br/comprar/Olimpia/Terrenos/Comercial-Industrial/Recanto-Bela-Vista/47702	5.000,00	Bela Vista	R\$ 1.500.000,00	R\$ 300,00
2	https://www.imobiliariamalufi.com.br/comprar/Olimpia/Terrenos/Comercial-Industrial/Recanto-Bela-Vista/18731	37.000,0 0	Bela Vista	R\$ 4.500.000,00	R\$ 121,62
3	https://www.espacodenegociosolimpia.com.br/imovel//venda//1419	5.000,00	Bela Vista	R\$ 1.100.000,00	R\$ 220,00
4	https://www.minariimoveis.com.br/imovel/terreno-olimpia-453-m/TE2117-MIN?from=sale	453,00	Di Vitória Condomini um	R\$ 360.000	R\$ 794,70
5	https://www.minariimoveis.com.br/imovel/terreno-olimpia-433-m/TE2116-MIN	433,00	Di Vitória Condomini um	R\$ 300.000	R\$ 693,00
				MÉDIA R\$/M²	R\$ 425,60

CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

Com base no método comparativo e na pesquisa de mercado atual da localidades adjacentes da área do imóvel e das considerações relevantes favoráveis do imóvel adotamos um valor de coeficiente de valoração de 16 % da média do valor da pesquisa de mercado.

A presente Comissão de Avaliação de Bens e Imóveis, conclui que o valor base/m² é de **R\$ 493,69/m²**, totalizando assim:


Área: 10.097,15 m² x R\$ 493,69/m² = R\$ 4.984.861,98

A Comissão de Avaliação de Imóveis conclui que o valor para a área avalianda é **R\$ 4.984.861,98 (quatro milhões novecentos e oitenta e quatro mil oitocentos e sessenta e um reais e noventa e oito centavos)**.


Olímpia, 09 de Dezembro de 2.025.

Guilherme Amin de Faria
CREA/SP Nº 5071813102

Sérgio Oliveira da Silva Carvalho
CAU Nº A582212

 Documento assinado digitalmente
FERNANDO HENRIQUE CARVALHO SILVA
Data: 09/12/2025 09:11:17-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Fernando Henrique Carvalho Silva
CREA Nº 5070739507

 Documento assinado digitalmente
DIDIANE VICTORIA BUZINELLI INABA
Data: 09/12/2025 09:09:13-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Didiane Victoria Buzinelli Inaba
CREA/SP Nº 5060492871

 Assinado de forma digital por ALINE CRISTINA RIBEIRO:41993269878
RIBEIRO:41993269878
Dados: 2025.12.09 09:36:12 -03'00'

Aline Cristina Ribeiro
CREA/SP Nº 5070393804