



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE



CUIDANDO DO NOSSO FUTURO

Secretaria de Obras, Engenharia e Infraestrutura

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE OLÍMPIA/SP

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO - VALOR DE REFERÊNCIA PARA CESSÃO ONEROSA DE ÁREAS (VENDING MACHINES)

Objeto: definição de valores de referência (R\$/m²/mês e R\$/ponto de 4 m²) para subsidiar processo licitatório de cessão onerosa de uso de áreas públicas destinadas à instalação e exploração comercial de máquinas de autoatendimento (vending machines).

Referência: Memorando nº 05/2026 - SMGRI (26/03/2026).

Elaboração: Comissão de Avaliação de Bens Imóveis
Município de Olímpia/SP

Versão retificada em 14/09/2026 - área padrão dos pontos: 4 m²



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE



CUIDANDO DO NOSSO FUTURO

Secretaria de Obras, Engenharia e Infraestrutura

SUMÁRIO

- 1. Identificação e escopo
- 2. Objetivo e finalidade
- 3. Base normativa e referencial
- 4. Metodologia, premissas e critérios
- 5. Caracterização dos locais (imóveis/pontos)
- 6. Pesquisa de mercado (evidências)
- 7. Modelagem e cálculo do valor de referência
- 8. Conclusão - valores sugeridos



1. IDENTIFICAÇÃO E ESCOPO

Este laudo técnico foi elaborado para atender solicitação constante do Memorando nº 05/2026 - SMGRI, com a finalidade de apurar valores de referência por metro quadrado (R\$/m²/mês) para cessão onerosa de áreas públicas destinadas à exploração comercial por máquinas de autoatendimento (vending machines), considerando a área padrão de 4 m² por ponto de exploração.

O trabalho NÃO se destina à avaliação do valor venal integral dos imóveis, tampouco à alienação de bens, mas sim à mensuração do valor de referência para cessão de uso de fração específica (ponto), para fins de instrução e motivação do processo licitatório.

2. OBJETIVO E FINALIDADE

Objetivo: sugerir valores médios de referência para a cessão onerosa mensal de áreas de 4 m² em cada local indicado, expressos em R\$/m²/mês e convertidos para R\$/ponto/mês, servindo como parâmetro para definição de valor mínimo de outorga ou remuneração mensal no edital.

Finalidade administrativa: subsidiar estudos e levantamento de dados para posterior realização do processo de concessão/cessão onerosa das áreas, garantindo aderência a valores de mercado, motivação técnica e rastreabilidade.

3. BASE NORMATIVA E REFERENCIAL

A estimativa do valor de referência deve observar compatibilidade com valores praticados no mercado e estar documentada por pesquisa e justificativa técnica. Consideraram-se, como referencial:

- Lei nº 14.133/2021, em especial diretrizes de estimativa do valor e compatibilidade com o mercado (art. 23).
- Orientações do Tribunal de Contas da União (TCU) sobre estimativa do valor e pesquisa de preços, para reforço de boas práticas.
- Entendimentos consolidados sobre a necessidade de licitação e motivação em outorgas de uso de bens públicos, quando aplicável.
- ABNT NBR 14.653 (avaliação de bens), como referência metodológica para estrutura e tratamento de dados de mercado.

Observação: este laudo é peça de instrução técnica; a escolha final da modalidade, critério de julgamento e minuta de edital deve observar a legislação aplicável ao ente municipal, regulamentações locais e parecer jurídico.

4. METODOLOGIA, PREMISSAS E CRITÉRIOS

4.1 Premissas básicas

- Área padrão do ponto: 4 m² por local, destinada à instalação de vending machines.
- Avaliação do ponto (fração) com vocação comercial acessória, não do imóvel integral.

Secretaria de Obras, Engenharia e Infraestrutura

- Uso compatível com o interesse público e com a finalidade principal do equipamento (cultural, administrativo, saúde, transporte).
- Dados de caracterização e fotos fornecidos pela Administração, sem vistoria presencial no presente momento (ver ressalvas).

4.2 Procedimento de pesquisa e tratamento

Foram coletados dados públicos de mercado (ofertas de locação e venda) em Olímpia/SP, com foco no Centro, para calibragem do patamar de aluguel convencional (R\$/m²/mês) e do patamar de valor de venda (R\$/m²). As fontes e evidências (URLs e registros) constam neste laudo e na planilha anexa.

Como o objeto é microárea (4 m²) em equipamentos públicos com fluxo e permanência específicos, aplicou-se modelagem por fatores (microárea e atratividade/qualidade), de forma transparente e rastreável, evitando transposição linear de aluguéis de lojas/salas convencionais.

4.3 Modelo de cálculo (síntese)

Valor sugerido (R\$/m²/mês) = Aluguel-base (mediana de aluguéis convencionais) x Fator microárea x Fator de atratividade/qualidade do local.

Valor por ponto (R\$/mês) = Valor sugerido (R\$/m²/mês) x 4 m².

5. CARACTERIZAÇÃO DOS LOCAIS (IMÓVEIS/PONTOS)

A seguir, apresenta-se síntese técnica por local, com base nas informações fornecidas e registros fotográficos.

5.1 Museu de Arte Sacra e Diversidade Religiosa

Matrícula 51.602 - Rua David de Oliveira, 420 - Patrimônio de São João Batista - Olímpia/SP.

Edificação de interesse cultural, recentemente reformada (conforme informado), localizada em área central, com visitação turística e público local.

Premissas operacionais: energia elétrica rateada conforme uso; água por conta do permissionário (conforme informado).

Atratividade comercial: alta, pela centralidade e visitação, observadas restrições de ambiência cultural e preservação.

Registro fotográfico (referência):

Secretaria de Obras, Engenharia e Infraestrutura

Museu de Arte Sacra e Diversidade Religiosa

ATRATIVOS TURÍSTICOS



1 Sobre o local

Instalado em edifício tombado como patrimônio histórico, datado de 1910, o denominado "Palacete Giosué Tonanni" foi restaurado para conservar as características originais do prédio. O acervo do Museu é composto por arte popular, esculturas, réplicas de obras de artistas brasileiros consagrados, objetos de devoção pessoal, exposição de objetos, com destaque para a parceria com o Museu de Arte Sacra de São Paulo, para a exibição de novas exposições temporárias.

5.2 ECO - Estação Cultural de Olímpia

Matrícula 89.355 - Rua Coronel José Medeiros, s/n - Patrimônio de São João Batista - Olímpia/SP.

Equipamento cultural/turístico, com atividades diárias e forte atração de turistas (conforme informado).

Atratividade comercial: elevada, pelo fluxo muito alto e permanência típica de eventos/visitação.

Restrições: compatibilizar exploração acessória com finalidade cultural e organização do fluxo.

Registro fotográfico (referência):



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE

OLÍMPIA
ADM. 2025 | 2028

CUIDANDO DO NOSSO FUTURO

Secretaria de Obras, Engenharia e Infraestrutura

ECO - Estação Cultural de Olímpia

ATRATIVOS TURÍSTICOS



Sobre o local

A Estação Ferroviária de Olímpia, que era pertencente à antiga FEPASA, funcionou até o ano de 1968, com trens e vagões em operação, e foi desativada com o surgimento das rodovias. Dos anos de 1920 até final da década de 1960, a Locomotiva transportou em grande parte o café, que ajudou Olímpia a se desenvolver. Em 2019, o local começou a passar por obras para a reativação como um centro cultural, com salas administrativas, sala receptiva, atividades para crianças, espaço para apresentações culturais, sala para exposições e ala gastronômica, com destaque também para a conhecida "Maria Fumaça", locomotiva que foi restaurada e realocada na nova estação.

Atividade cultural e gastronômica, que visa promover a cultura e a gastronomia locais, além de oferecer um espaço para eventos e exposições. A atividade é realizada em um ambiente agradável e seguro, com uma equipe qualificada para atender aos visitantes. A atividade é gratuita e aberta a todos.

5.3 Prédio Administrativo da 9 de Julho

Matrícula 7.857 - Rua Nove de Julho, 1054 - Patrimônio de São João Batista - Olímpia/SP.

Imóvel administrativo central, abriga Secretaria de Gestão e Cidade Inteligente e divisões de RH, Compras/Planejamento e TI (conforme informado).

Horário: seg-sex, 9h às 16h (conforme informado).

Atratividade comercial: média, por fluxo administrativo previsível e horário restrito.

Registro fotográfico (referência):

Secretaria de Obras, Engenharia e Infraestrutura



5.4 Novo Centro Administrativo

Matrícula 119.794 - Rua Theodomiro Joaquim Bitencourt, s/n - Jardim Paulista - Olímpia/SP.

Complexo novo, concebido para concentrar setores e reduzir custos de locações dispersas (conforme informado).

Atratividade comercial: média-alta, com valorização por investimento e potencial de fluxo ampliado, condicionada à consolidação plena da operação na data-base.

Recomendação: posicionar o ponto em área de recepção/espera/circulação obrigatória para maximizar viabilidade.

Registro fotográfico (referência):

MAI 13 13 MAI 2024 OBRAS
Centro Administrativo de Olímpia começa a ser construído e obras de infraestrutura avançam pela cidade



Secretaria de Obras, Engenharia e Infraestrutura

5.5 Unidade de Pronto Atendimento (UPA)

Matrícula 50.961 - Av. Dep. Waldemar Lopes Ferraz, 288 - Patrimônio de São João Batista - Olímpia/SP.

Equipamento de saúde pública para urgência e emergência (conforme informado).

Atratividade comercial: alta, pela rotatividade e permanência de acompanhantes; exige atenção a restrições sanitárias e de fluxo assistencial.

Recomendação: fixar regras claras de produtos permitidos, limpeza e localização para não interferir no atendimento.

Registro fotográfico (referência):



5.6 Novo Complexo de Saúde

Matrícula 119.795 - Rua Theodomiro Joaquim Bitencourt, s/n - Jardim Paulista - Olímpia/SP.

Equipamento estruturante de saúde em implantação/expansão (conforme informado), destinado a abrigar diversos atendimentos.

Atratividade comercial: média-alta, com valorização por investimento e expectativa de concentração de serviços; recomendada cautela até operação plena.

Recomendação: revisar valor de referência após consolidação do funcionamento, se necessário.

Registro fotográfico (referência):



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE

OLÍMPIA
ADM. 2025 | 2028

CUIDANDO DO NOSSO FUTURO

Secretaria de Obras, Engenharia e Infraestrutura

OUT
17

17 OUT 2024

OBRAS

SAÚDE

Obras do Complexo de Saúde avançam para ampliar os atendimentos à população



5.7 Rodoviária (Estação Rodoviária Paschoal Lamana)

Matrícula TR. 27.221 - Av. Aurora Forti Neves, 450 - Patrimônio de São João Batista - Olímpia/SP.

Equipamento de transporte com alto fluxo de usuários (conforme informado).

Atratividade comercial: elevada pelo fluxo e tempo de espera; ajustada para baixo em razão do tempo de uso elevado do equipamento (qualidade/ambiência).

Recomendação: prever regras de instalação sem interferir em embarque/desembarque e acessibilidade.

Registro fotográfico (referência):



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE

OLÍMPIA
ADM. 2025 | 2028

CUIDANDO DO NOSSO FUTURO

Secretaria de Obras, Engenharia e Infraestrutura



**Secretaria de Obras, Engenharia e Infraestrutura****6. PESQUISA DE MERCADO (EVIDÊNCIAS)**

A pesquisa de mercado foi utilizada para calibrar o patamar de aluguel convencional (R\$/m²/mês) na região e documentar a compatibilidade do valor estimado com referências públicas, em linha com boas práticas de controle.

Os itens abaixo são exemplos de referências coletadas (ofertas públicas) e estão detalhados na planilha anexa.

Tipo	Descrição	Local	Área (m²)	Valor (R\$)	Fonte (URL)
Locação	Sala comercial (Rossi)	Centro - Olímpia/SP	50	1.700/mês	https://imobiliariarossi.com.br/imovel/151302
Locação	Salão 120 m ² (Kenlo/Harmonia)	Centro - Olímpia/SP	120	1.900/mês	https://portal.kenlo.com.br/imovel/salao-de-120-m-centro-olimpia-aluguel-por-r-1-900-mes/SLO124-REFL
Locação	Ponto comercial (Harmonia)	Centro - Olímpia/SP	200	3.000/mês	https://harmoniaimobiliaria.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-olimpia-sp-972
Venda	Casa 200 m ² (Integrativa)	Centro - Olímpia/SP	200	470.000	https://www.imobiliariaintegrativa.com.br/imovel/casa-olimpia-4-quartos-200-m/CA2185-INJ
Venda	Casa 269 m ² (Minari)	Centro - Olímpia/SP	269	770.000	https://www.minariimoveis.com.br/imovel/casa-olimpia-3-quartos-269-m/CA1271-MIN

Síntese: as referências de locação analisadas indicam patamar aproximado de aluguel convencional no Centro de Olímpia/SP na ordem de R\$ 15 a R\$ 34/m²/mês (dependendo de tipologia, padrão e área). Para microáreas de 4 m² com fluxo qualificado, modelou-se prêmio por microárea e atratividade, conforme seção 7.

7. MODELAGEM E CÁLCULO DO VALOR DE REFERÊNCIA

Considerando a calibragem de mercado, o porte reduzido da área licitada (4 m²) e a conveniência de adotar matriz mais conservadora e uniforme para fins de licitação, os coeficientes unitários finais foram enquadrados em faixa entre R\$ 48,00/m²/mês e R\$ 55,00/m²/mês, variando conforme fluxo, permanência, vocação do imóvel, modernidade da edificação, qualidade da ambiência e restrições institucionais.

**Secretaria de Obras, Engenharia e Infraestrutura**

Assim, os imóveis de maior atratividade e melhor qualificação foram posicionados no teto da faixa, enquanto os imóveis de menor atratividade relativa foram enquadrados no piso, preservando proporcionalidade técnica entre os locais avaliados. Os cálculos consolidados constam na planilha revisada anexa.

8. CONCLUSÃO - VALORES SUGERIDOS

Valores médios sugeridos de referência para cessão onerosa mensal por ponto (4 m²):

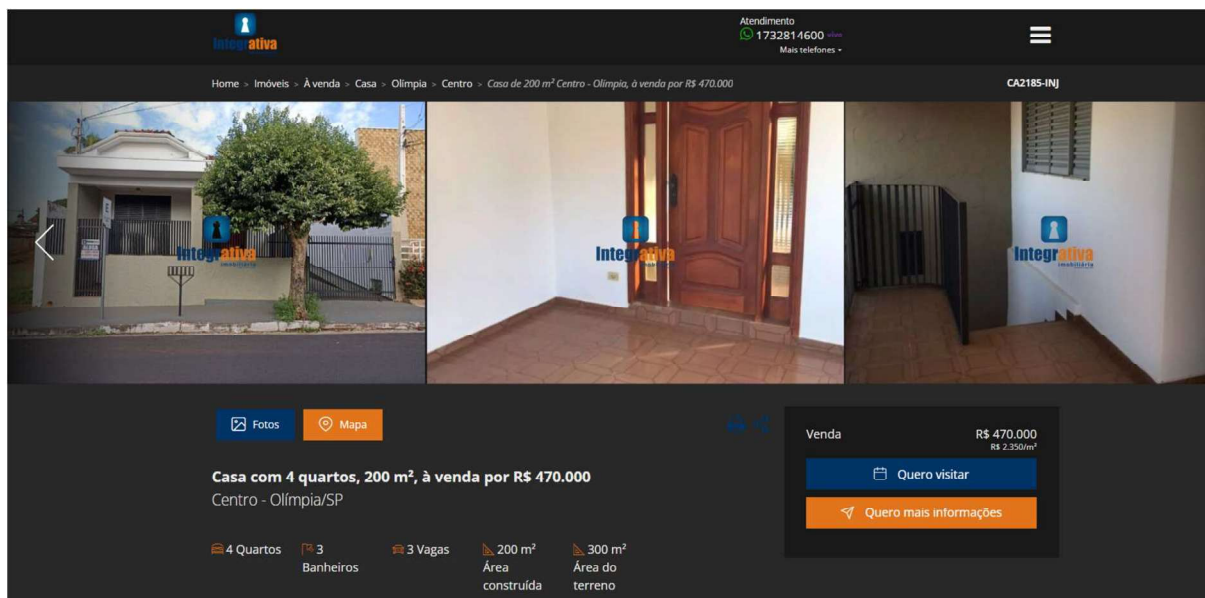
Local	Valor (R\$/m ² /mês)	Área (m ²)	Valor (R\$/ponto/mês)	Observação síntese
ECO - Estação Cultural	55,00	4	220,00	Elevada atratividade (turismo/atividades diárias).
UPA	54,00	4	216,00	Alta atratividade (rotatividade e permanência).
Novo Complexo de Saúde	53,00	4	212,00	Prédio novo; potencial alto após operação plena.
Novo Centro Administrativo	52,00	4	208,00	Prédio novo; concentração de serviços; potencial de fluxo.
Museu de Arte Sacra	50,00	4	200,00	Alta atratividade cultural/turística; restrições de ambiência.
Rodoviária	49,00	4	196,00	Fluxo alto; ajustado por tempo de uso/ambiência.
Prédio Adm. 9 de Julho	48,00	4	192,00	Atratividade média (fluxo administrativo, horário restrito).

Nota: os valores acima são referências médias para definição do valor mínimo de outorga/remuneração mensal

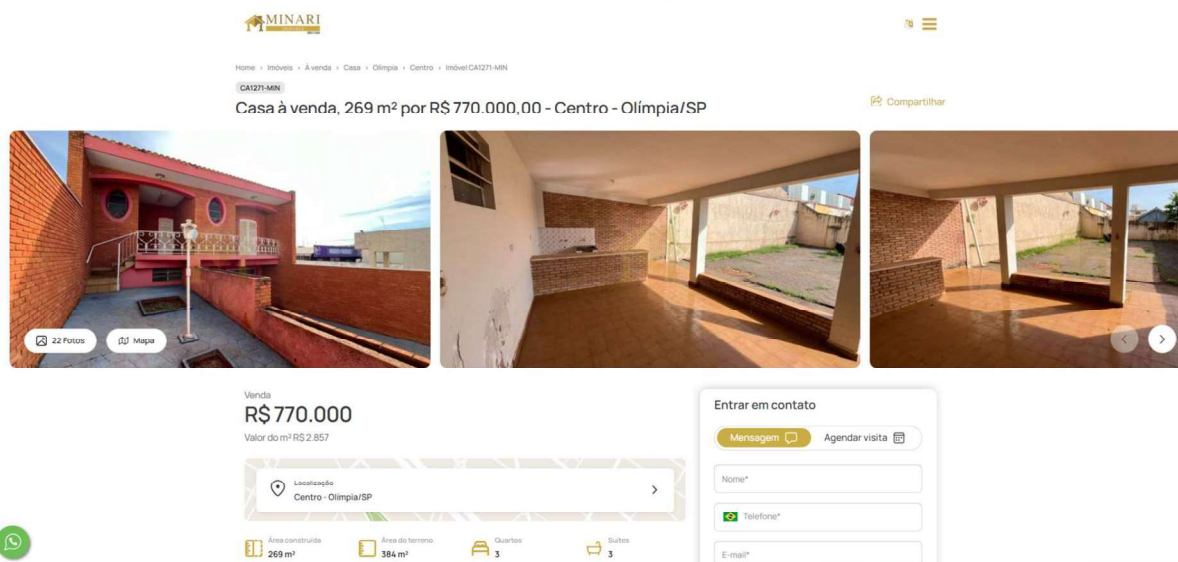
Retificação: mantêm-se os valores unitários de referência (R\$/m²/mês); a área padrão por ponto foi alterada de 6 m² para 4 m², com recálculo proporcional do valor mensal por ponto.

ANEXO C - PRINTS DE REFERÊNCIAS DE MERCADO

Print - referência de mercado (image(2).png)



Print - referência de mercado (image(3).png)



Print - referência de mercado (image(4).png)



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE

OLÍMPIA
ADM. 2025 | 2028

CUIDANDO DO NOSSO FUTURO

Secretaria de Obras, Engenharia e Infraestrutura

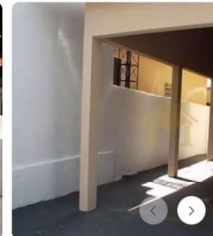
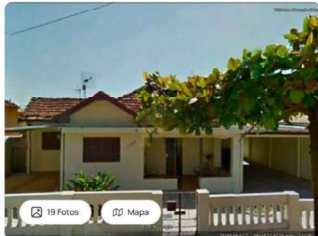


Home > Imóveis > À venda > Casa > Olímpia > Centro > Imóvel CA0076-MN

CA0076-MN

Casa à venda por R\$ 750.000,00 - Centro - Olímpia/SP

Compartilhar



Venda

R\$ 750.000



Área do terreno

358 m²

Terreno

16x23

Quartos

2

Vagas

3

Entrar em contato

Mensagens Agendar visita

Nome*

Telefone*

E-mail*

**Secretaria de Obras, Engenharia e Infraestrutura****REFERÊNCIAS (URLs E DATA DE ACESSO)**

Lei nº 14.133/2021 (Planalto) - Art. 23. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/l14133.htm. Acesso em: 16/04/2026.

TCU - Licitações e Contratos: Estimativa do valor da contratação. Disponível em: <https://licitacoescontratos.tcu.gov.br/4-1-6-estimativa-do-valor-da-contratacao-2/>. Acesso em: 16/04/2026.

TCU - Licitações e Contratos: Fontes para obtenção de preços. Disponível em: <https://licitacoescontratos.tcu.gov.br/4-3-9-1-fontes-para-obtencao-de-precos-2/>. Acesso em: 16/04/2026.

Harmonia Imobiliária - Ponto comercial (locação) - Centro Olímpia. Disponível em: <https://harmoniaimobiliaria.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-olimpia-sp-972>. Acesso em: 16/04/2026.

Portal Kenlo - Salão 120 m² (locação) - Centro Olímpia. Disponível em: <https://portal.kenlo.com.br/imovel/salao-de-120-m-centro-olimpia-aluguel-por-r-1-900-mes/SL0124-REFL>. Acesso em: 16/04/2026.

Imobiliária Rossi - Sala comercial ~50 m² (locação) - Centro Olímpia. Disponível em: <https://imobiliariarossi.com.br/imovel/151302>. Acesso em: 16/04/2026.

Imobiliária Integrativa - Casa 200 m² (venda) - Centro Olímpia. Disponível em: <https://www.imobiliariaintegrativa.com.br/imovel/casa-olimpia-4-quartos-200-m/CA2185-INJ>. Acesso em: 16/04/2026.

Minari Imóveis - Casa 269 m² (venda) - Centro Olímpia. Disponível em: <https://www.minariimoveis.com.br/imovel/casa-olimpia-3-quartos-269-m/CA1271-MIN>. Acesso em: 16/04/2026.

PNCP - Exemplo de arquivo de cessão onerosa de uso. Disponível em: <https://pncp.gov.br/pncp-api/v1/orgaos/00509968000148/compras/2025/668/arquivos/4>. Acesso em: 16/04/2026.

AGU/PGF - Parecer sobre outorga de uso de bens públicos (referencial). Disponível em: <https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/procuradoria-geral-federal-1/pacifica/arquivos/PARECERN032016CPLCDEPCONSUPGFAGU.pdf>. Acesso em: 16/04/2026.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE



CUIDANDO DO NOSSO FUTURO

Secretaria de Obras, Engenharia e Infraestrutura

Olimpia, 05 de Maio de 2026

Guilherme Amin de Faria
CREA/SP Nº 5071813102

Didiane Victoria Buzinelli Inaba
CREA/SP Nº 5060492871

Sérgio Oliveira da Silva Carvalho
CAU Nº A582212

Aline Cristina Ribeiro
CREA/SP Nº 5070393804

Fernando Henrique Carvalho Silva
CREA Nº 5070739507