

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Solicitante: Secretaria Municipal de Esporte, Lazer e Juventude

Proprietário: Prefeitura Municipal de Olímpia – SP

Imóveis Avaliados:

- 1. Lanchonete – Complexo Esportivo e Lazer de Olímpia**
- 2. Lanchonete – Campo de Futebol do Distrito de Baguaçu**

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO

A presente Avaliação Imobiliária tem por finalidade determinar o valor de mercado dos imóveis públicos solicitados pelo Memorando nº 048/2025 – SMELJ.

1.1. Imóvel 1 – Lanchonete – Complexo Esportivo e Lazer de Olímpia

Localização: Rua Interna, 10 – Harmonia I – Olímpia/SP

Cadastrros: 999213285 e 999212091

Matrículas: 45.517 e 45.506

1.2. Imóvel 2 – Lanchonete – Distrito de Baguaçu

Localização: Rua Izolino Moreira, s/n – Baguaçu

Cadastro: Não possui

Matrícula: 24.236

2. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS DA AVALIAÇÃO

Ambos os imóveis estão inseridos em áreas urbanas consolidadas, dotadas de infraestrutura completa, incluindo pavimentação, iluminação pública, abastecimento de água e rede de esgoto. O imóvel do Complexo Esportivo apresenta maior fluxo e vocação

Secretaria de Obras, Engenharia e Infraestrutura

comercial ampliada, enquanto o imóvel de Baguaçu possui demanda mais local e comunitária.

3. METODOLOGIA APLICADA

A avaliação segue a NBR 14.653-2, aplicando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando elementos de localização, padrão construtivo, vocação e infraestrutura.

4. PESQUISA DE MERCADO

Foram coletados valores de referência de lanchonetes, quiosques e salas comerciais pequenas no município de Olímpia, resultando em valor médio homogêneo de R\$ 6.619,00/m².

5. VALORES DE MERCADO

Imóvel 1 (Complexo Esportivo): Estimativa de área = 40 m² → R\$ 264.760,00

Imóvel 2 (Baguaçu): Estimativa de área = 35 m² → R\$ 231.665,00

Valor total dos dois imóveis: R\$ 496.425,00.

6. DO VALOR DE LOCAÇÃO

Ambos os imóveis são de propriedade da Prefeitura Municipal de Olímpia e encontram-se em fase inicial de estudos para futura concessão ou locação.

Como valores iniciais preliminares, adotam-se:

- Imóvel de Baguaçu: R\$ 300,00 por mês
- Complexo Esportivo e Lazer: R\$ 600,00 por mês

Os valores têm caráter inicial e orientativo, podendo ser revisados conforme evolução dos estudos.

SEÇÃO – DO VALOR DE LOCAÇÃO E JUSTIFICATIVA TÉCNICA

Considerando que **ambos os imóveis são de propriedade da Prefeitura Municipal de Olímpia**, e que se encontram em **fase inicial de implementação de estudos para futura concessão ou locação**, adota-se, para efeito de viabilidade econômica preliminar, a

Secretaria de Obras, Engenharia e Infraestrutura

definição de **valores referenciais iniciais**, compatíveis com a ocupação, padrão construtivo e vocação de uso de cada imóvel.

Trata-se do **primeiro contato e primeira definição técnica de valores**, razão pela qual, para esta etapa preliminar, os valores foram fixados com caráter **inicial, orientativo e sujeito a revisão**, conforme evolução dos estudos técnicos e das diretrizes administrativas.

1. Valor de Locação – Imóvel do Distrito de Baguaçu

O imóvel situado no **Campo de Futebol do Distrito de Baguaçu**, de pequeno porte e voltado majoritariamente a atendimento local e comunitário, apresenta menor fluxo de usuários e menor potencial de demanda comercial quando comparado ao imóvel localizado no Complexo Esportivo urbano.

Diante disso, para esta primeira fase de estudos, adota-se um **valor inicial de locação mensal de R\$ 300,00 (trezentos reais)**, considerado adequado ao porte da atividade, ao público predominante e à capacidade de retorno econômico do ponto comercial. Este valor servirá como referência preliminar no processo de análise e futura modelagem da concessão.

2. Valor de Locação – Imóvel do Complexo Esportivo e de Lazer de Olímpia

O imóvel localizado no **Complexo Esportivo e Lazer de Olímpia**, situado em zona urbana consolidada, com maior circulação de pessoas e potencial comercial mais expressivo, apresenta vocação mais favorável para uso de lanchonete e serviços correlatos.

Considerando esses fatores e o objetivo de estabelecer referência inicial para os estudos, adota-se o **valor preliminar de locação de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por mês**, condizente com o potencial de demanda, visibilidade e atratividade do local.

Assim como no caso anterior, tal valor possui caráter inicial e poderá ser reavaliado conforme os estudos de concessão avancem e eventuais parâmetros adicionais sejam definidos.

3. Conclusão sobre o Valor Inicial de Locação

Os valores iniciais adotados — **R\$ 300,00/mês para o imóvel de Baguaçu e R\$ 600,00/mês para o Complexo Esportivo** — têm por finalidade:

- estabelecer referência técnica preliminar;
- permitir o avanço dos **estudos administrativos e econômicos**;

Secretaria de Obras, Engenharia e Infraestrutura

- garantir um ponto de partida para a **modelagem de concessão ou locação**;
- respeitar a diferença de vocação entre os dois imóveis;
- assegurar economicidade, razoabilidade e proporcionalidade no uso dos bens públicos.

Ambos os valores **não representam a locação definitiva**, mas sim **parâmetros iniciais** para prosseguimento dos estudos e posterior definição oficial conforme legislação aplicável, incluindo princípios da Lei nº 14.133/2021.

7. CONCLUSÃO

A avaliação conclui que ambos os imóveis apresentam vocação comercial compatível com sua localização e infraestrutura. Os valores estimados refletem a realidade do mercado local e servem como base técnica para continuidade do processo administrativo de concessão ou locação.

Olímpia, 05 de Dezembro de 2.025.

GUILHERME AMIN DE FARIA:44721087802

Assinado de forma digital por GUILHERME AMIN DE FARIA:44721087802
Dados: 2025.12.05 09:27:47 -03'00'

Guilherme Amin de Faria
CREA/SP Nº 5071813102

SERGIO OLIVEIRA DA SILVA
CARVALHO:33010977824

Assinado de forma digital por SERGIO OLIVEIRA DA SILVA
CARVALHO:33010977824
Dados: 2025.12.05 09:31:44 -03'00'

Sérgio Oliveira da Silva Carvalho
CAU Nº A582212

Didiane Victoria Buzinelli Inaba
CREA/SP Nº 5060492871

ALINE CRISTINA RIBEIRO:41993269878

Assinado de forma digital por ALINE CRISTINA RIBEIRO:41993269878
Dados: 2025.12.05 09:32:09 -03'00'

Aline Cristina Ribeiro
CREA/SP Nº 5070393804

gov.br Documento assinado digitalmente
FERNANDO HENRIQUE CARVALHO SILVA
Data: 05/12/2025 09:52:02-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Fernando Henrique Carvalho Silva
CREA Nº 5070739507

