

**AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Solicitante: Secretaria Municipal da Casa Civil.

Proprietário: Prefeitura Municipal da Estância Turística de Olímpia

Localização: Área a Ser Desafetada do Sistema de Lazer do Di Vitória.

Matrícula: 45.442 - CRI Olímpia /SP

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Área a Ser Desafetada – Imóvel Objeto da Matrícula nº 45.442 (ÁREA DE LAZER 9, do loteamento denominado "DI VITÓRIA CONDOMINIUM", – 8.238,87 metros quadrados)

IMÓVEL: IMÓVEL: Uma área destinada a "ÁREA DE LAZER 9", do loteamento denominado "DI VITÓRIA CONDOMINIUM", nesta cidade de Olímpia-SP, com descrição dada na matrícula 44.442 do CRI de Olímpia / SP e **encerrando uma área de 8.238,87 metros quadrados (oito mil, duzentos e trinta e oito metros quadrados e oitenta e sete centímetros quadrados).**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS - OLÍMPIA - S.P.
CNS/CNJ: 11672-7

| | |
|-----------|-------|
| MATRÍCULA | FICHA |
| 45.442 | 01 |

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 21/09/2.015.-PROT.160.355 de 26/08/2.015.-

IMÓVEL: Uma área destinada a "ÁREA DE LAZER 9", do loteamento denominado "DI VITÓRIA CONDOMINIUM", nesta cidade de Olímpia-SP, medindo e confrontando da seguinte forma: "inicia no ponto de divisa do Prolongamento da Avenida Aurora Forti Neves e o lote nº09, da Quadra "M7"; deste ponto, segue em curva à esquerda, numa distância de 80,30 metros (oitenta metros e trinta centímetros) e raio de 214,00 (duzentos e quatorze) metros, confrontando com o Prolongamento da Avenida Aurora Forti Neves, até encontrar o ponto de divisa do lote nº07, da Quadra "M8"; deste ponto, deflete à direita e segue numa distância de 37,54 metros (trinta e sete metros e cinquenta e quatro centímetros), confrontando com o lote nº07, da Quadra "M8", até encontrar o ponto de divisa que faz confluência da Rua "E" com a Rua Antonieta Maziteli Pereira; deste ponto, deflete à direita e segue em curva à esquerda, numa distância de 20,44 metros (vinte metros e quarenta e quatro centímetros) e raio de 24,00 (vinte e quatro) metros na confluência da Rua "E" com a Rua Antonieta Maziteli Pereira; daí em concordância segue em curva à direita, numa distância de 29,62 metros (vinte e nove metros e sessenta e dois centímetros) e raio de 50,00 (cinquenta) metros na confrontação da Rua "E", até encontrar o ponto de divisa do lote nº12, da Quadra "M4"; daí deflete à esquerda e segue em sentido oblíquo numa



A figura a seguir indica a localização do imóvel avaliando.



Figura 1 – Croqui com localização da área.

Considerações Técnicas da Avaliação

A **Área de Lazer 9**, integrante do loteamento denominado “**DI VITÓRIA CONDOMINIUM**”, com **8.238,87 m²** (conforme Matrícula **45.442**), caracteriza-se como parcela territorial destinada, por sua natureza urbanística, a finalidades coletivas e de fruição pública/condominial, com potencial de utilização voltada ao lazer, recreação e apoio a atividades de convivência e uso turístico, conforme diretrizes urbanísticas vigentes aplicáveis ao setor.

Do ponto de vista do **enquadramento territorial e diretrizes de ordenamento urbano**, observa-se que a referida área encontra-se inserida, no contexto do **Plano Diretor**, em **zona/área classificada**

Secretaria de Obras, Engenharia e Infraestrutura

como de **Interesse Turístico**, circunstância que agrega relevante componente de vocação econômica e urbanística ao imóvel, pois pressupõe: (i) **incentivo à qualificação urbanística e paisagística**; (ii) necessidade de **harmonização do uso do solo** com atividades de recreação, serviços e equipamentos correlatos; e (iii) tendência de **valorização imobiliária** associada ao incremento de fluxos urbanos, melhoria de infraestrutura e atratividade do entorno.

Quanto à **acessibilidade e integração viária**, destaca-se que o imóvel se beneficia da proximidade e influência direta de uma das vias mais estruturantes e relevantes do município, a “**Av. Benatti**”, a qual atua como **eixo de mobilidade urbana**, conectividade e indução de desenvolvimento. Eixos desse porte, por concentrar circulação, serviços e investimentos, tendem a elevar a **centralidade relativa** do setor, favorecer a instalação de **equipamentos urbanos** e ampliar o raio de atendimento de comércio e serviços, aspectos que repercutem positivamente na dinâmica de ocupação e no valor de mercado das áreas adjacentes.

No tocante ao **contexto de transformação urbana do entorno**, registra-se que, **no interior da área e/ou em sua zona de influência imediata**, vêm ocorrendo **investimentos massivos por parte do poder público e da iniciativa privada**, situação tecnicamente correlacionada a: (i) ampliação/modernização de infraestrutura urbana; (ii) qualificação de áreas comuns e espaços livres; (iii) expansão de empreendimentos residenciais e de apoio (serviços, lazer, conveniência); e (iv) consolidação de um **vetor de crescimento** com impacto direto na **atratividade do local**. Esse conjunto de fatores, quando convergentes, tende a produzir efeitos típicos de **adensamento qualificado**, fortalecimento da ocupação formal e incremento da percepção de segurança, organização urbana e conforto ambiental, desde que observados os parâmetros de uso e ocupação do solo e as condicionantes ambientais.

Sob a ótica técnica de **vocação e potencialidade de uso**, uma área destinada a lazer em zona de interesse turístico possui aptidão para implantação de **equipamentos de recreação e convivência**, tais como: áreas verdes e paisagismo funcional, trilhas, mobiliário urbano, espaços esportivos leves, áreas de permanência, iluminação ornamental e soluções de drenagem sustentável (jardins de chuva, áreas permeáveis), desde que compatíveis com as normas municipais e com eventuais restrições registrárias/urbanísticas. Adicionalmente, a proximidade de um corredor viário relevante como a Av. Benatti reforça a **viabilidade de acessos**, a facilidade de atendimento por serviços e a capacidade de integração do espaço a um **circuito turístico-urbano**, ampliando o valor de uso (utilidade) e o valor econômico (percepção de mercado).

Do ponto de vista **urbanístico e registral**, recomenda-se que a caracterização desta área como “Área de Lazer” seja sempre tratada como elemento essencial de sua função social, preservando-se

**Secretaria de Obras, Engenharia e Infraestrutura**

sua destinação e conformidade com: (i) o regramento municipal de parcelamento, uso e ocupação do solo; (ii) as condicionantes do Plano Diretor para áreas de interesse turístico; (iii) eventuais obrigações de manutenção, conservação e uso, quando aplicáveis ao empreendimento; e (iv) as disposições constantes da matrícula e instrumentos urbanísticos correlatos. A adequada gestão do espaço, associada a investimentos já observados no vetor interno e no entorno, tende a consolidar o setor como **polo de valorização urbana**, sobretudo quando a implantação/qualificação da área de lazer contribui para a **imagem urbanística do loteamento** e para o **desempenho ambiental** (permeabilidade, sombreamento, conforto térmico e paisagismo).

Em síntese, a **Área de Lazer 9** apresenta características técnicas que indicam **elevada relevância urbanística e potencial de valorização**, derivadas do seu enquadramento em **Área de Interesse Turístico**, da influência direta da **Av. Benatti** como eixo estruturante e do cenário de **investimentos públicos e privados** em curso, que, em conjunto, fortalecem a atratividade, a funcionalidade urbana e a perspectiva de consolidação do entorno como vetor de desenvolvimento qualificado.

PESQUISA DE MERCADO

| ITEM | REFERENCIA | M² | Bairro | R\$ | R\$/ M² |
|------|---|--------|------------|----------------------|---------------------|
| 1 | https://www.minariimoveis.com.br/imovel/terreno-olimpia-516-m/TE2306-MIN?from=sale | 516 m² | Di Vitoria | R\$ 550.000,00 | R\$ 1.065,25 |
| 2 | https://www.minariimoveis.com.br/imovel/terreno-olimpia-439-m/TE2256-MIN?from=sale | 439 | Di Vitoria | R\$ 550.000,00 | R\$ 1.252,85 |
| 3 | https://www.imobiliariamalufi.com.br/comprar/Olimpia/Terrenos/Condominio/Di-Vitoria/53912 | 459,50 | Di Vitoria | R\$ 400.000,00 | R\$ 870,51 |
| | | | | MÉDIA R\$/ M² | R\$ 1.062,87 |

Metodologia e Premissas Técnicas

A pesquisa foi estruturada pela coleta de **ofertas públicas** em **portais/imobiliárias** com atuação e divulgação no mercado de Olímpia/SP, selecionando anúncios que indiquem, no mínimo, **área do lote (m²)** e **preço de oferta (R\$)**.

Ressalta-se que **preço anunciado não se confunde com preço efetivamente transacionado**, sendo usual a necessidade de **tratamento técnico** (ajustes por

**Secretaria de Obras, Engenharia e Infraestrutura**

comparabilidade, liquidez, localização, padrão do condomínio, posição do lote, topografia, proximidade de eixos e equipamentos turísticos, entre outros).

Além disso, por se tratar de condomínio inserido em vetor urbano com **forte apelo turístico** e influência de eixos estruturantes.

Considerando (i) a **variação natural de ofertas** (negociação, urgência do vendedor, posição do lote, atrativos e limitações), (ii) o **padrão do condomínio** e (iii) a **tendência de valorização** associada à consolidação urbana e ao ambiente de investimentos no entorno, foi aplicado tratamento técnico de comparabilidade para formação de **referência unitária**.

Assim, com base no mercado atual pesquisado, adota-se como parâmetro médio de referência:

➡ **MÉDIA R\$/m²: R\$ 1.062,87**

Conclusão da Avaliação – Área de Lazer 9 (Di Vitória Condominium)

Diante das **características urbanísticas e mercadológicas** observadas, conclui-se que a **Área de Lazer 9**, com **8.238,87 m²** (Matrícula **45.442**), insere-se em **vetor de valorização relevante** do município, sobretudo por estar em área classificada no Plano Diretor como **Área de Interesse Turístico**, com influência direta de eixo viário estruturante (**Av. Benatti**) e em contexto de **investimentos públicos e privados** no perímetro interno e adjacências. Esses fatores ampliam a atratividade, a liquidez e a percepção de valor, refletindo-se nos valores unitários praticados e ofertados no mercado para terrenos do mesmo condomínio/entorno.

Com base na **Pesquisa de Mercado** realizada e no tratamento técnico adotado para consolidação do parâmetro, foi considerada a **média unitária** de:

MÉDIA DE MERCADO (R\$/m²): R\$ 1.062,87

Aplicando-se o método comparativo direto, o **valor de referência** para a área total resulta de:

- **Área total:** 8.238,87 m²
- **Valor unitário adotado:** R\$ 1.062,87/m²

Cálculo: $8.238,87 \times 1.062,87 = \text{R\$ } 8.756.847,76$

✓ **Valor total estimado (referência): R\$ 8.756.847,76 (oito milhões, setecentos e cinquenta e seis mil, oitocentos e quarenta e sete reais e setenta e seis centavos).**



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE

OLÍMPIA
ADM. 2025 | 2028

CUIDANDO DO NOSSO FUTURO

Secretaria de Obras, Engenharia e Infraestrutura

Olímpia – SP, 28 de Janeiro de 2.026.

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