

RELATÓRIO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO – VALOR LOCATÍCIO

Construção denominada “Vila Brasil” – Recinto do Folclore de Olímpia/SP

Município/UF: Olímpia/SP

Localização do objeto: Interior do Recinto do Folclore de Olímpia – Vila Brasil

1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO

O presente Relatório Técnico tem por objeto a avaliação do valor locatício de uma construção denominada “Vila Brasil”, implantada no interior do Recinto do Folclore de Olímpia/SP. Trata-se de empreendimento recente (construção nova), com padrão elevado de acabamento e infraestrutura, concebido para uso comercial e/ou de apoio a atividades de consumo, lazer e serviços, inserido em ambiente de forte atratividade turística. Em função da vocação cultural e turística do Recinto, observa-se fluxo significativo de visitantes ao longo do ano, fator que influencia a dinâmica de demanda, o potencial de geração de receita e a formação do valor de locação.

Em engenharia de avaliações, a caracterização do objeto considera, além de suas especificações físicas, o contexto locacional, o padrão construtivo, a funcionalidade do layout e a atratividade do ponto (visibilidade, acessibilidade e potencial de captação de público), elementos determinantes para a estimativa do valor de mercado em regime de locação.

Dados principais do objeto (síntese):

Item	Informação
Denominação	Vila Brasil
Inserção locacional	Interior do Recinto do Folclore de Olímpia/SP
Padrão construtivo	Elevado (construção nova)
Área construída	543,10 m ²

2. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS DA AVALIAÇÃO

A “Vila Brasil” apresenta padrão elevado de qualidade e desempenho construtivo, contemplando soluções e materiais compatíveis com empreendimentos contemporâneos de alto nível em construção civil. Destacam-se acabamentos nobres e de alta durabilidade, adequação funcional para uso intensivo e especificações voltadas a conforto, estética e experiência do usuário, elementos que impactam positivamente a atratividade comercial e a percepção de valor.

Secretaria de Obras, Engenharia e Infraestrutura

Conforme informado, a edificação contempla piso em porcelanato, sanitários/banheiros dimensionados ao uso público, ambientes climatizados (ar-condicionado), estacionamento e suporte operacional. O projeto arquitetônico se apresenta como elemento de diferenciação, com apelo visual e caráter de “chamariz” para o público consumidor, aspecto relevante para imóveis com finalidade comercial em zona turística.

Principais fatores que implicam o valor locatício (tópicos):

- Padrão construtivo elevado e construção nova, com maior vida útil remanescente, menor necessidade de manutenção corretiva imediata e melhor desempenho funcional.
- Acabamentos e especificações superiores (porcelanato, climatização, sanitários), aumentando conforto e potencial de permanência do público, além de reduzir custos de adaptação do locatário.
- Projeto arquitetônico com forte apelo visual, contribuindo para visibilidade, identidade do empreendimento e capacidade de atração de consumidores.
- Inserção em polo turístico consolidado, com fluxo recorrente de visitantes e eventos, elevando potencial de demanda e intensidade de uso comercial.
- Apoio de infraestrutura (estacionamento e acessibilidade interna), favorecendo operação e rotatividade, com reflexo positivo na precificação.
- Oferta/demanda por espaços comerciais qualificados em área de alto fluxo, que tende a sustentar valores de locação em patamar compatível com a atratividade do ponto.

3. ANÁLISE E FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A determinação do valor locatício foi fundamentada em pesquisa de mercado, considerando referências de compras e, sobretudo, de aluguéis praticados em regiões e empreendimentos de morfologia semelhante (padrão construtivo, vocação comercial, intensidade de fluxo e perfil de público), complementada pela leitura do mercado atual. A comparação adotou como premissa a compatibilidade entre o objeto avaliado e imóveis/empreendimentos com potencial equivalente de geração de demanda, visibilidade e capacidade de atração de consumidores, ajustando-se a análise ao contexto turístico local.

Considerando o padrão elevado da edificação, sua inserção estratégica no interior do Recinto do Folclore, o fluxo turístico recorrente e o nível de especificações construtivas informado, adota-se, para fins deste relatório, o valor de mercado para locação mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), entendido como valor compatível com a tipologia do imóvel e com o padrão de mercado identificado para áreas com características semelhantes. Ressalta-se que o valor indicado refere-se ao aluguel da área/edificação, não incluindo eventuais encargos acessórios (condomínio, energia, água, taxas, seguros e tributos), os quais devem ser definidos conforme o instrumento contratual.

Síntese do valor locatício adotado:



Secretaria de Obras, Engenharia e Infraestrutura

Área construída (m²)	Valor de locação mensal adotado	Observações
543,10	R\$ 5.000,00	Encargos acessórios a definir em contrato.

4. CONCLUSÃO

Com base na caracterização do objeto, nas especificações construtivas informadas e no contexto locacional em polo turístico de alta atratividade, conclui-se que a construção denominada “Vila Brasil”, inserida no interior do Recinto do Folclore de Olímpia/SP, apresenta atributos consistentes com padrão elevado de mercado: edificação nova, acabamentos superiores, ambientes climatizados, estrutura de apoio e projeto arquitetônico com forte apelo visual. Esses fatores, associados ao fluxo recorrente de visitantes e à vocação comercial do entorno, elevam o potencial de demanda e sustentam a precificação locatícia em patamar compatível com empreendimentos equivalentes.

Dessa forma, à vista da pesquisa de mercado baseada em referências de aluguéis e transações em regiões de morfologia semelhante, e considerando a área construída total de 543,10 m², adota-se como valor locatício mensal de referência o montante de R\$ 5.000,00. O valor ora indicado destina-se a subsidiar decisões administrativas e/ou contratuais, devendo ser compatibilizado com as condições específicas do instrumento de locação (prazo, responsabilidades, garantias, encargos e eventuais adequações operacionais).

5. REGISTRO FOTOGRÁFICO – IMAGENS DO OBJETO AVALIADO

A seguir apresentam-se registros fotográficos do objeto avaliado (“Vila Brasil”), documentando vistas externas e internas, com o objetivo de evidenciar padrão construtivo, configuração espacial e características relevantes para a análise locatícia.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE

OLÍMPIA
ADM. 2025 | 2028

CUIDANDO DO NOSSO FUTURO

Secretaria de Obras, Engenharia e Infraestrutura



Figura 1 – Vista externa da edificação (Vila Brasil) – padrão construtivo e volumetria.



Figura 2 – Vista interna – espaço principal e estrutura (treliças metálicas).



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE

OLÍMPIA
ADM. 2025 | 2028

CUIDANDO DO NOSSO FUTURO

Secretaria de Obras, Engenharia e Infraestrutura



Figura 3 – Vista interna complementar – amplitude e integração espacial do ambiente.

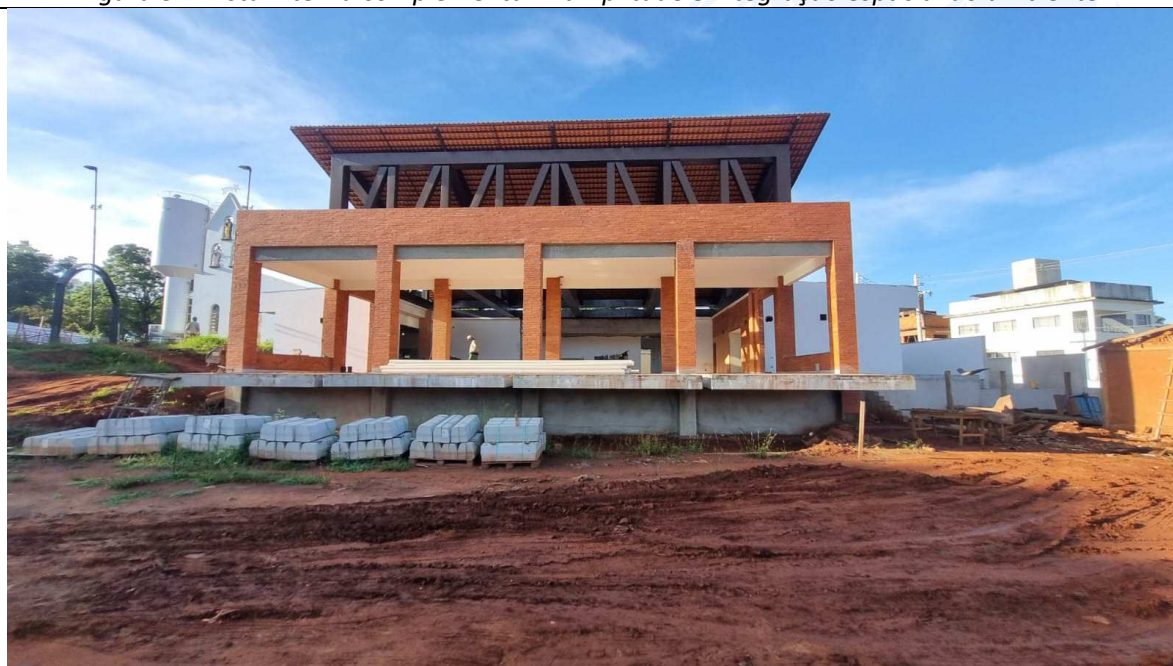


Figura 4 – Vista externa frontal – fachada principal e implantação do conjunto.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE

OLÍMPIA
ADM. 2025 | 2028

CUIDANDO DO NOSSO FUTURO

Secretaria de Obras, Engenharia e Infraestrutura

Olímpia, 27 de fevereiro 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