



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE

OLÍMPIA
ADM. 2025 | 2028

CUIDANDO DO NOSSO FUTURO

Secretaria de Obras, Engenharia e Infraestrutura

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 Recanto Bela Vista

Matrícula: 76.197 - CRI Olímpia /SP

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Área a Ser Desafetada - Imóvel Objeto da Matrícula nº 76.197 (Sistema de Lazer do Recanto Bela Vista – 12.085,25 metros quadrados)

IMÓVEL: Uma área sem benfeitorias, com 12.085,25 metros quadrados (doze mil e oitenta e cinco metros e vinte e cinco centímetros quadrados), destinada a “SISTEMA DE LAZER”, do loteamento denominado “RECANTO BELA VISTA”, nesta cidade de Olímpia - SP, medindo e confrontando da seguinte forma: “partindo do vértice localizado na divisa em comum com a Rua Projetada “B” e com a faixa de domínio da Rodovia Wilquem Manoel Neves, segue confrontando com a faixa de domínio da **Rodovia Wilquem Manoel Neves**, por uma distância de 400,00 (quatrocentos) metros; deste, deflete à direita, e segue confrontando com o lote nº 01, da quadra I, por uma distância de 18,00 (dezoito) metros; daí, segue confrontando com a **Rua Bela Vista** em curva à direita, por uma distância de 6,00 (seis) metros; deste, segue com a mesma confrontação, novamente em curva à direita, por uma distância de 6,00 (seis) metros; daí, segue em curva à esquerda, com a mesma confrontação, por uma distância de 41,00 (quarenta e um) metros; deste, segue em curva à direita, com a mesma confrontação, por uma distância de 30,00 (trinta) metros; daí, segue em curva à direita, com a mesma confrontação, por uma distância de 45,00 (quarenta e cinco) metros; deste, segue com a mesma confrontação, por uma distância de 270,00 (duzentos e setenta) metros; daí, segue em curva à direita, na confrontação da confluência da **Rua Bela Vista** com a **Rua Projetada “B”**, por uma distância de 9,40 metros (nove metros e quarenta centímetros); deste, segue confrontando com a **Rua Projetada “B”**, por uma distância de 30,00 (trinta) metros, até o ponto inicial desta descrição”.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE

OLÍMPIA
ADM. 2025 | 2028

CUIDANDO DO NOSSO FUTURO

Secretaria de Obras, Engenharia e Infraestrutura

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

A figura a seguir indica a localização do imóvel avaliando.

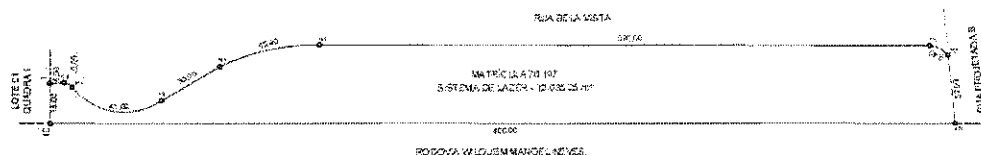


Figura 1 – Croqui com localização da área.

CONSIDERAÇÕES

- Considerando que a área se encontra localizada no **Sector 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**;

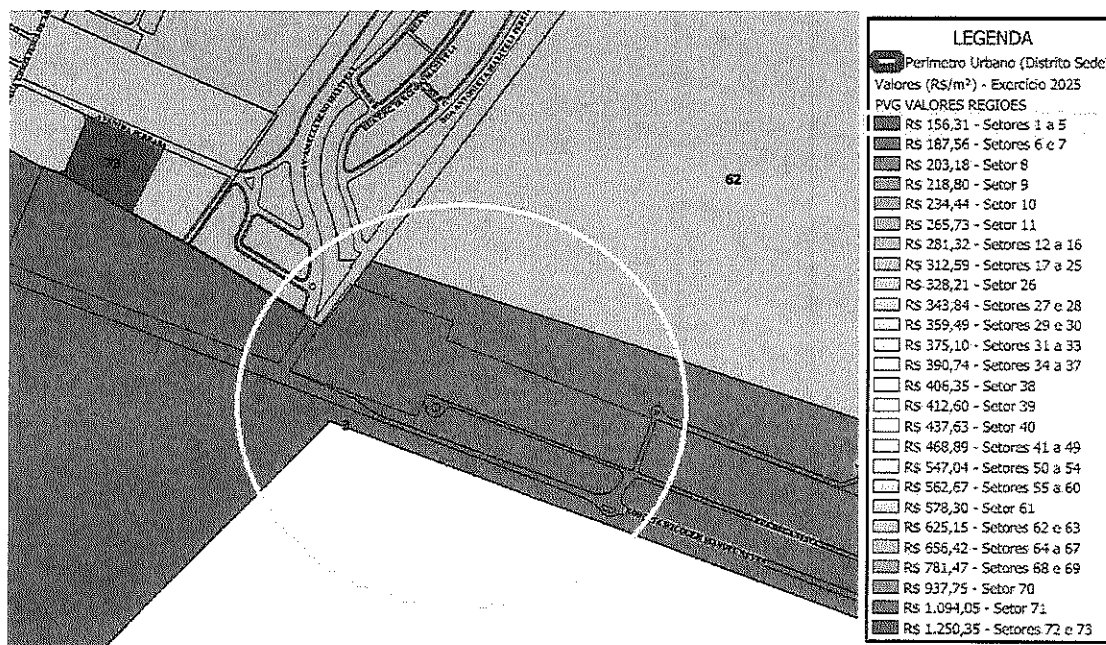


Figura 2 – Área na Planta Genérica de Valores.

**PESQUISA DE MERCADO**

ITEM	REFERENCIA	M²	Bairro	R\$	R\$/M²
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	37.000,00	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 Condo minium	R\$ 360.000,00	R\$ 794,70
5	https://www.minariimoveis.com.br/imovel/terreno-olimpia-433-m/TE2116-MIN	433,00	Di Vitória Condo minium	R\$ 300.000,00	R\$ 693,00
				MÉDIA R\$/M²	R\$ 425,86

- Considerando que o imóvel avaliando encontram-se em área servida por dispositivo e via de fácil acesso à Rodovia Assis Chateaubriand;
- Considerando o acesso ao imóvel por três vias, sendo uma delas duplicada;
- Considerando que a Via de Acesso Wilquem Manoel Neves é Corredor de Animação e Lazer – CAL, implicando em grande valorização dos imóveis que confrontam com esta;
- Considerando o acesso do imóvel a infraestrutura de esgotamento sanitário da Rua Bela Vista, recém executado;
- Considerando o coeficiente de valorização da área, representando um acréscimo de 16% sobre a média de mercado (R\$ 425,86/m²), tem-se o valor de **R\$ 494,00/m²**.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE

OLÍMPIA
ADM. 2025 I 2028

CUIDANDO DO NOSSO FUTURO

Secretaria de Obras, Engenharia e Infraestrutura

CÁLCULOS

Adotando o valor por metro quadrado avaliado de **R\$ 485,00/m²**, tem-se a área:

Matrícula 44.981: 12.085,25 m² x R\$ 494,00 = R\$ 5.970.113,5

CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

A Comissão de Avaliação de Imóveis conclui que o valor para a área avaliando é **R\$ 5.970.113,50** (Cinco milhões novecentos e setenta mil cento e treze reais e cinquenta centavos).

Olímpia – SP, 09 de Dezembro de 2.025.

GUILHERME
AMIN DE
FARIA:44721087
802


Assinado de forma digital
por GUILHERME AMIN DE
FARIA:44721087802
Dados: 2025.12.09
08:52:02 -03'00'

Guilherme Amin de Faria
CREA/SP Nº 5071813102

gov.br

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

Didiane Victoria Buzinelli Inaba
CREA/SP Nº 5060492871


Sérgio Oliveira da Silva Carvalho
CAU Nº A582212

Documento assinado digitalmente

gov.br

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

Fernando Henrique Carvalho Silva
CREA Nº 5070739507

ALINE CRISTINA
RIBEIRO:419932
69878

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

Aline Cristina Ribeiro
CREA/SP Nº 5070393804