



LAUDO DE AVALIAÇÃO N.º 52/2025

A Comissão nomeada pelo Decreto n.º 18.283, de 31 de janeiro de 2025 pelos membros abaixo-assinados, usando de suas atribuições legais,

Avalia, após vistoria no local e de acordo com o mercado imobiliário, lote com área de 15.258,00 m² de propriedade de Prefeitura do Município de Votuporanga, localizado na Rua Thereza Hildebrande Petenucci - Lado ímpar, objeto da matrícula nº 82.958 Cadastro Municipal: NO.31.14.07 Lote 09, no valor de R\$ 260,00/m², neste Município, Distrito e Comarca de Votuporanga/SP, totalizando **R\$ 3.967.080,00 (Três milhões, Novecentos e Sessenta e Sete mil oitenta reais)**.

Sobre a área existem duas construções sendo elas:

1. Uma edificação em ruínas, com área total construída de 155,87m², a qual, conforme laudo de avaliação 104/2025 encontra-se em estado de total comprometimento estrutural, sendo **destinada à demolição**, motivo pelo qual **não foi considerada para fins de valorização neste laudo**;
2. Uma edificação, com área total construída de 344,40m², sendo que o valor do metro quadrado é de R\$50,00m², considerando o estado de conservação constatado no laudo técnico nº103/2025 (em anexo),

1

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 02/2025

A Comissão nomeada pelo Decreto nº 18.257, de 31 de janeiro de 2025, pelas mentes abaixo-assinadas, tendo de suas atribuições legais:

Avaliar, após visita ao local e de acordo com o mercado imobiliário, lote com área de 12.528,00 m² de propriedade de Prefeitura Municipal de Votuporanga, localizada na Rua Theresia Hilbertiana, Bairro Vila São Gregório, objeto da matrícula nº 82.958, Cadastro Municipal, nº 01.1407, lote 09, no valor de R\$ 280.000,00, neste Município, Distrito e Comarca de Votuporanga/PR, avaliando R\$ 3.987.000,00 (três milhões, novecentos e sessenta e sete mil oitenta reais).

Como a área contém duas construções sendo elas:

1. Uma edificação em tijolos, com área total construída de 180,67m², a qual conforme laudo de avaliação 104/2025 encontra-se em estado de total comprometimento estrutural, sendo destinada à demolição, motivo pelo qual não foi considerada para fins de valorização neste laudo.

2. Uma edificação, com área total construída de 344,40m², sendo que o valor de meio quadrado é de R\$200.000,00, considerando o estado de conservação constante no laudo técnico nº102/2025, em anexo.



**PREFEITURA DE
VOTUPORANGA**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE GEOPROCESSAMENTO**

Rua São Paulo Nº 3815_Bairro Patimônio Velho
17_3405-9712_CEP 15.500-010
planejamento@votuporanga.sp.gov.br

resultando no valor de **R\$17.220,00 (Dezessete mil, duzentos e vinte reais).**

A avaliação final (R\$ 3.967.080,00 + R\$ 17.220,00) totaliza **R\$ 3.984.300,00 (Três milhões, novecentos e oitenta e quatro mil e trezentos reais).**

Votuporanga, 16 de setembro de 2025.

Arq. Tássia Gélio Coleta
C.A.U. nº A49392-9

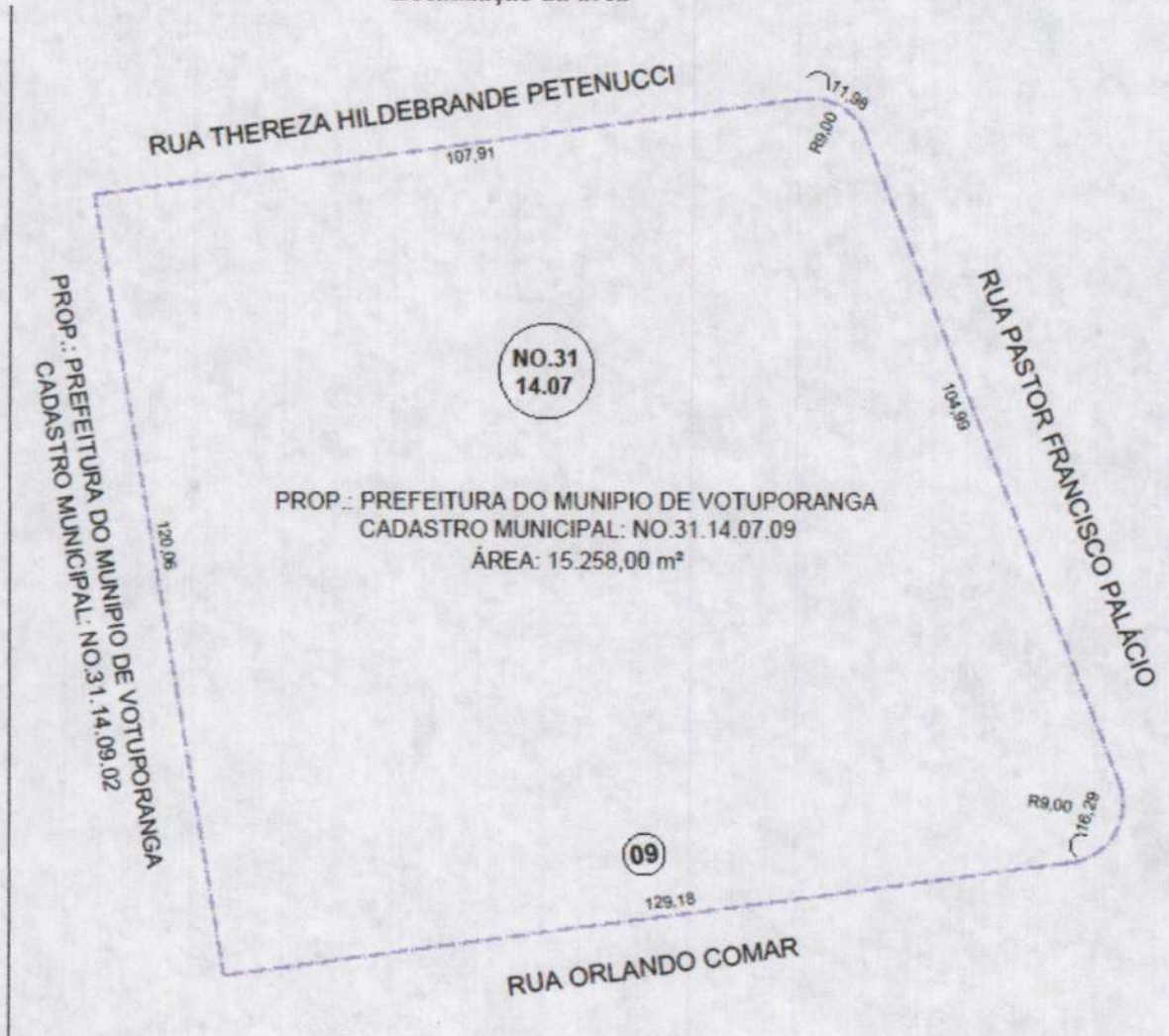
João Carlos do Nascimento
CRECI nº 116.059

Marcelo José Madrid
CRECI nº 43.712

José Nelson Chino Bolotário
Secretário Municipal de
Desenvolvimento Econômico



ANEXO I
Localização da área





**PREFEITURA
DE VOTUPORANGA**

**SECRETARIA DE
PLANEJAMENTO E
HABITAÇÃO**

Secretaria de Planejamento e Habitação

Rua São Paulo, N° 3.815, Patrimônio Velho

17_3405-9700 CEP 15.500-010

Email: planejamento@votuporanga.sp.gov.br

Relatório Fotográfico



FOTO: 01 – Localização.



**PREFEITURA
DE VOTUPORANGA**

**SECRETARIA DE
PLANEJAMENTO E
HABITAÇÃO**

Secretaria de Planejamento e Habitação

Rua São Paulo, N° 3.815, Patrimônio Velho

17_3405-9700_CEP 15.500-010

Email: planejamento@votuporanga.sp.gov.br

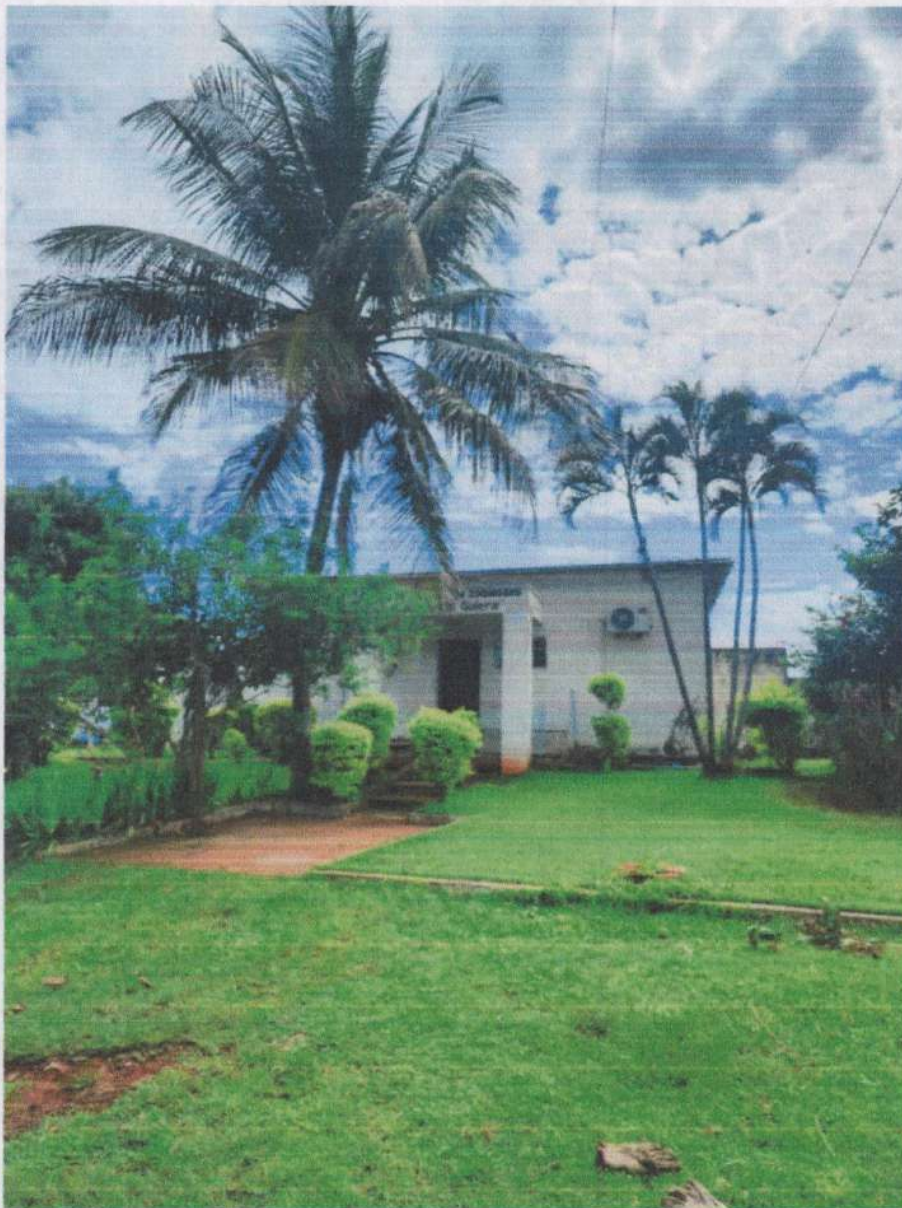


FOTO: 02 - Acesso na Rua Orlando Comar.



PREFEITURA DE
VOTUPORANGA

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE GEOPROCESSAMENTO

Rua São Paulo Nº 3815_Bairro Patimônio Velho
17_3405-9712_CEP 15.500-010
planejamento@votuporanga.sp.gov.br

ANEXO II
Laudos Mencionados



SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO N. 103/2025

Avalio, de acordo com o mercado imobiliário para concorrência finalidade da venda de um imóvel, a viabilidade de manter ou demolir construções existentes em um terreno com Área de 6.247,19 m², Cadastro Municipal NO.31.14.07 Lote 02, localizado na Rua Orlando Comar, lado par, Matrícula nº80.805, município e comarca de Votuporanga/SP, de propriedade desta municipalidade.

Sobre o terreno existe uma construção com Área de 344,40m² m² a qual discrimino abaixo suas características, análise e conclusão sobre a devida Área edificada para a necessidade de venda do imóvel.



EDIFICAÇÕES:



Figura: 01 – Localização.



PREFEITURA
DE VOTUPORANGA

SECRETARIA DE
PLANEJAMENTO E
HABITAÇÃO

Secretaria de Planejamento e Habitação

Rua São Paulo, N° 3.815, Patrimônio Velho

17 3405-9700 CEP 15.500-010

Email: planejamento@votuporanga.sp.gov.br



FOTO: 03 - Patologias de rachaduras.



**PREFEITURA
DE VOTUPORANGA**

**SECRETARIA DE
PLANEJAMENTO E
HABITAÇÃO**

Secretaria de Planejamento e Habitação

Rua São Paulo, N° 3.815, Patrimônio Velho

17 3405-9700 CEP 15.500-010

Email: planejamento@votuporanga.sp.gov.br

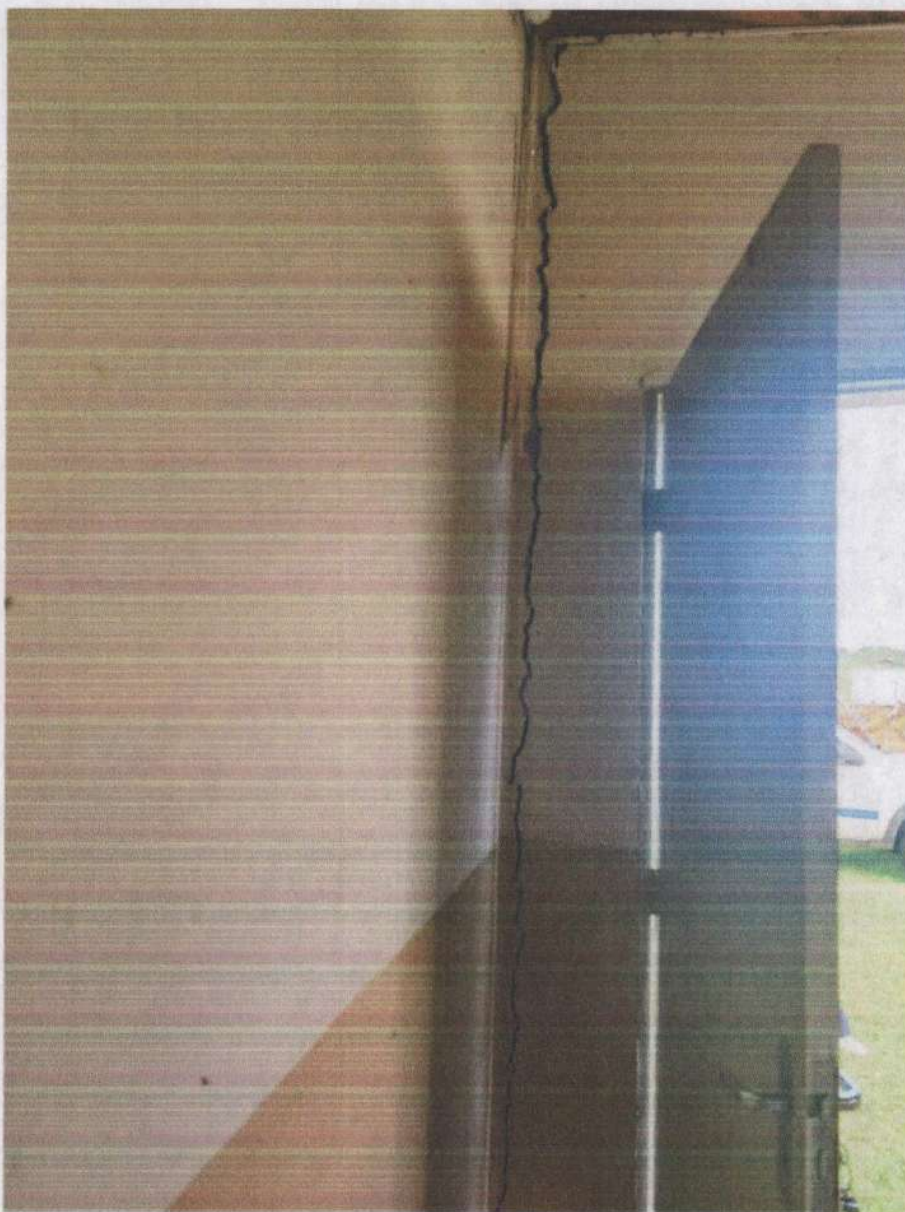


FOTO: 04 - Patologias de rachaduras.



FOTO: 05 – Patologias de infiltrações generalizadas.



**PREFEITURA
DE VOTUPORANGA**

**SECRETARIA DE
PLANEJAMENTO E
HABITAÇÃO**

Secretaria de Planejamento e Habitação

Rua São Paulo, N° 3.815, Patrimônio Velho

17_3405-9700 CEP 15.500-010

Email: planejamento@votuporanga.sp.gov.br

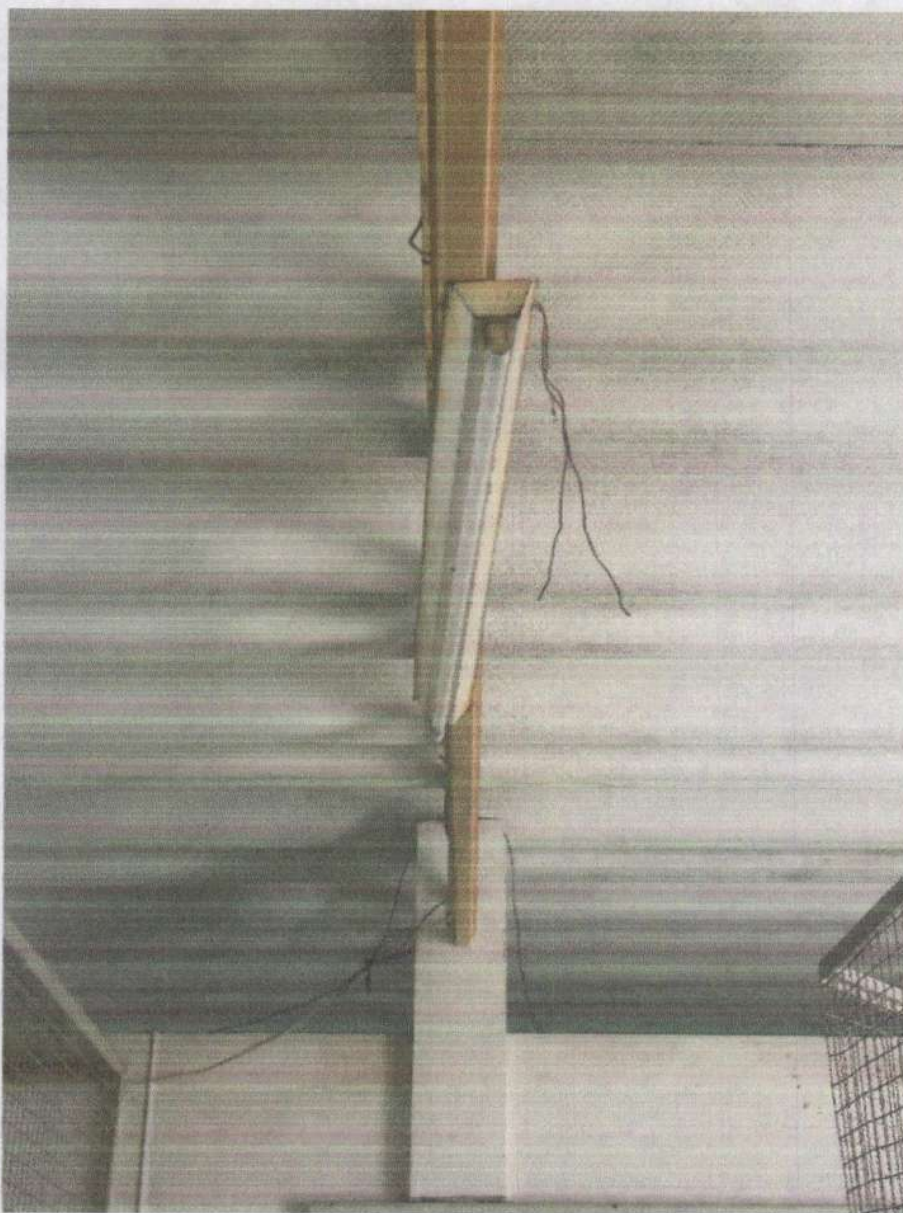


FOTO: 06 - Lâmpada tubular com estrutura comprometida, apresentando risco de queda e com fiações expostas.

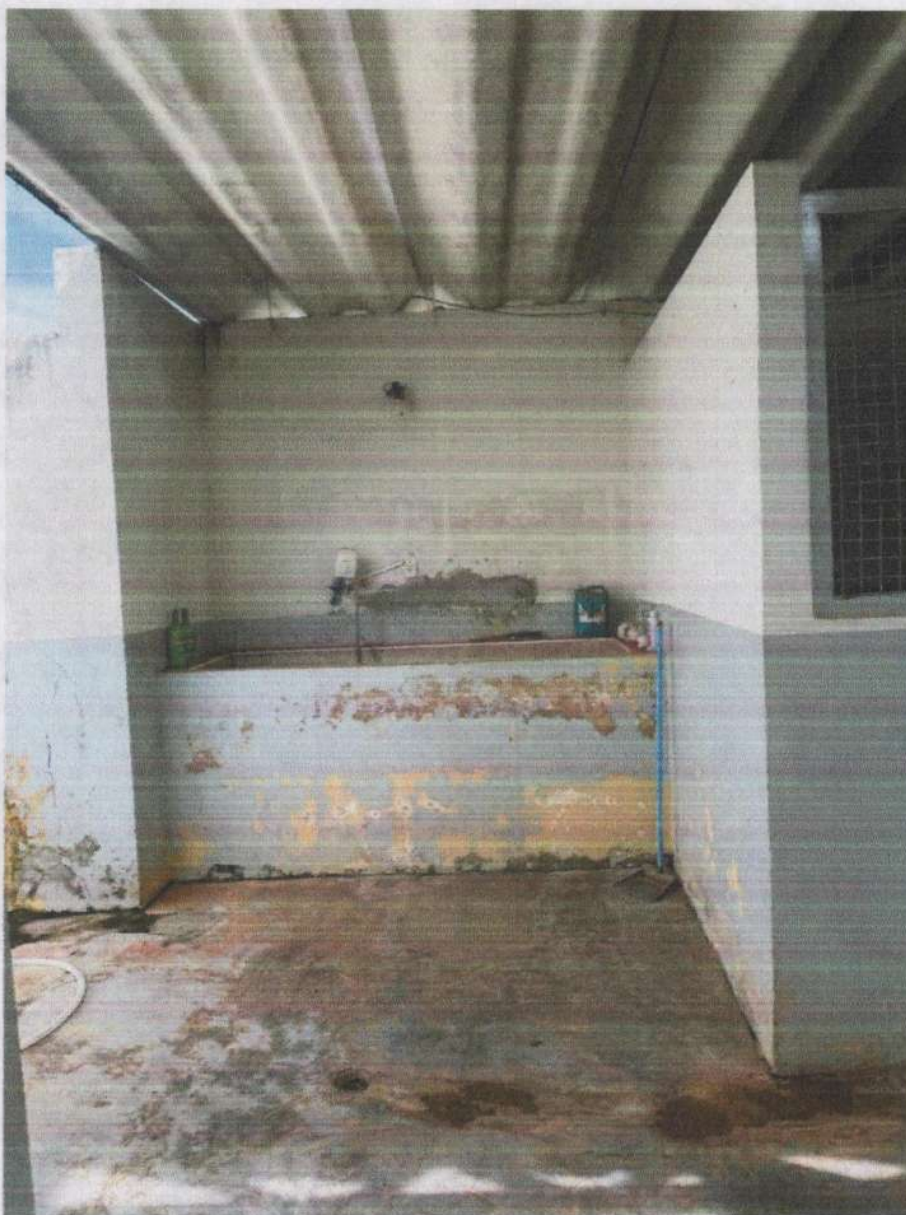


FOTO: 07 – Cobertura com telhas onduladas (calhetão) com instalação inadequada e sinais de deterioração do ambiente com patologias de infiltrações generalizadas.



**PREFEITURA
DE VOTUPORANGA**

**SECRETARIA DE
PLANEJAMENTO E
HABITAÇÃO**

Secretaria de Planejamento e Habitação

Rua São Paulo, N° 3.815, Patrimônio Velho

17 3405-9700 CEP 15.500-010

Email: planejamento@votuporanga.sp.gov.br



FOTO: 08 - Estrutura em condições precárias, com cercamento danificado e risco de colápsio.



FOTO: 09 – Instalação elétrica exposta com caneleta danificada.



FOTO: 10 – Fissuras e rachaduras aparentes devido a recalques da estrutura.

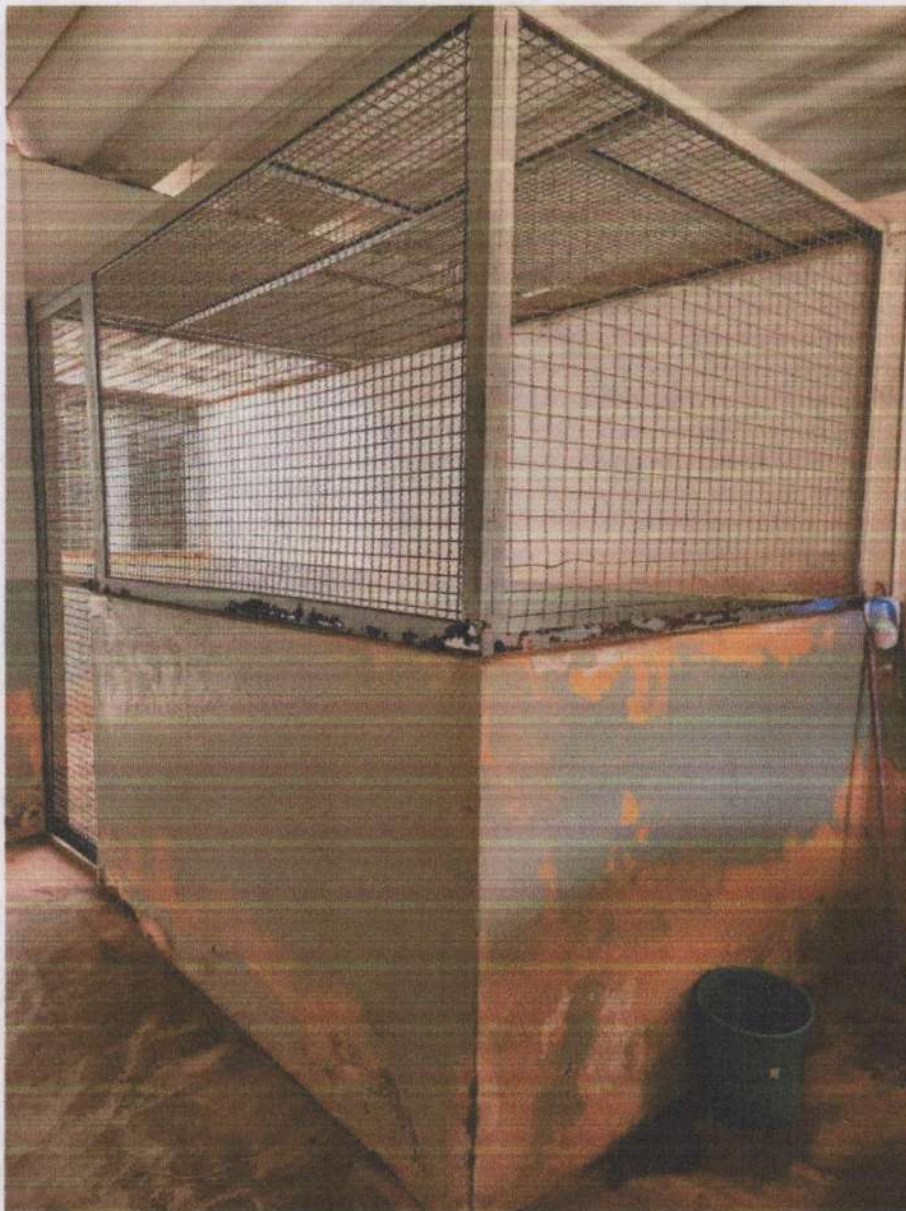


FOTO: 11 – Estrutura com degradação de revestimento, com oxidação e corrosões.



PREFEITURA
DE VOTUPORANGA

SECRETARIA DE
PLANEJAMENTO E
HABITAÇÃO

Secretaria de Planejamento e Habitação

Rua São Paulo, N° 3.815, Patrimônio Velho

17 3405-9700 CEP 15.500-010

Email: planejamento@votuporanga.sp.gov.br



FOTO: 12 -Falta de moldura do forro de madeira.



FOTO: 13 – Prateleiras obsoletas, instalações antigas e patologias de infiltração.



FOTO: 14 – Aberturas na estrutura, falta de vedação em ambiente externo e fios elétricos expostos.



FOTO: 15 - Área externa com acúmulo de materiais, estrutura de madeira deteriorada, instalada incorretamente e instalações antigas.



FOTO: 16 -Área externa com cobertura danificada com risco de colapso, estrutura de madeira danificada e instalações antigas.



**PREFEITURA
DE VOTUPORANGA**

**SECRETARIA DE
PLANEJAMENTO E
HABITAÇÃO**

Secretaria de Planejamento e Habitação

Rua São Paulo, N° 3.815, Patrimônio Velho

17_3405-9700 CEP 15.500-010

Email: planejamento@votuporanga.sp.gov.br



FOTO: 17 -Patologias diversas de infiltração e estrutura danificada com risco de colapso.



FOTO: 18 – Área externa com piso deteriorado, pilar caído e outros com risco de colapso.



FOTO: 19 – Porta de madeira danificada, danos estruturais e desnível entre pisos.



FOTO: 20 -Patologias diversas de infiltração, acúmulo de água no piso, instalações antigas e estrutura metálica com oxidações e corrosões.



FOTO: 21 – Porta com sinais de oxidação e corrosão, ambiente precário e instalações antigas.



Laudo de Avaliação da Construção

Objeto da Avaliação: Construção de 344,40 m² localizada no terreno de 6.247,19 metros quadrados, análise da construção que poderá ser demolida, situada na região industrial de Votuporanga-SP, conforme solicitado pela Prefeitura de Votuporanga-SP, memorando 2.771/2025.

Considerações Preliminares:

A presente avaliação foi conduzida com o objetivo de determinar a viabilidade de manter ou demolir as construções existentes do terreno mencionado na finalidade de proporcionar a valorização ao mesmo, antes da devida concorrência de venda do imóvel. importante ressaltar que o terreno em questão está localizado em uma área valorizada e industrial da cidade de Votuporanga-SP. No entanto, devido às características do terreno e às exigências do mercado imobiliário, a utilização das construções existentes não é viável para um grande empreendimento (exemplo: Construção de Salões Industriais).

Avaliação Técnica:

1. Estado Geral da Construção:

- A edificação apresenta múltiplos indícios de degradação, com manifestações patológicas visíveis como fissuras em paredes e piso, presença de umidade e infiltrações em diversos ambientes,



comprometimento de elementos de cobertura, além de danos em esquadrias e estruturas metálicas expostas à oxidação.

2. Infraestrutura e Instalações:

- As instala eletrônicas e hidráulicas estão obsoletas e requerem uma revisão completa para estar em conformidade com as normas de segurança vigentes. Além disso, a falta de manutenção ao longo dos anos resultou em um estado geral de inadequação e ineficiência.

3. Padrão de Acabamento:

- O padrão de acabamento da construção é considerado ultrapassado e de baixa qualidade. Os materiais utilizados na construção desatualizados e desgastados, contribuindo para uma aparência desvalorizada.

4. Uso e Funcionalidade:

- A disposição dos espaços internos não atende aos padrões modernos de uso e funcionalidade. A distribuição dos cômodos é desordenada e pouco prática, o que limita o potencial de utilização da edificação.



5. Topografia do Terreno:

- O terreno apresenta diversos níveis topográficos, o que dificulta a implementação de qualquer projeto de construção ou reabilitação das edificações existentes, inclusive em desconformidade com a NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

6. Potencial de Valorização:

- Diante das atuais condições da edificação, que exigem intervenções estruturais relevantes e investimentos expressivos para sua recuperação, é pouco provável que o imóvel apresente potencial significativo de valorização no mercado imobiliário. A soma dos danos observados compromete a atratividade da área para empreendimentos futuros, tornando inviável sua comercialização ou reaproveitamento imediato sem ampla reestruturação.

7. Conclusão:

- Com base na análise técnica realizada, evidente que a construção de 344,40m² localizada no terreno de 6.247,19 metros quadrados em área industrial de Votuporanga-SP apresenta um valor consideravelmente depreciado devido ao seu estado de deterioração e inadequação estrutural, funcional e estética. Além disso, a topografia irregular do terreno impossibilita qualquer utilização das construções existentes para futuros empreendimentos;



- Recomenda-se, de forma enfática, a demolição da estrutura existente, de modo a viabilizar um novo aproveitamento do terreno que atenda melhor às exigências atuais do mercado. Considerando o elevado grau de deterioração da edificação e os custos envolvidos em sua recuperação, qualquer tentativa de reabilitação se mostraria economicamente inviável, com baixo retorno sobre o investimento.

Votuporanga, 19 de maio de 2025.

Glauber Cleber Toniol de Lima
M. Sc. Engenharia Civil
CREA n° 506.175.821-1



SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO N.104/2025

Avalio, de acordo com o mercado imobiliário para concorrência finalidade da venda de um imóvel, a viabilidade de manter ou demolir construções existentes em um terreno com Área de 1.279,65 m², Cadastro Municipal NO.31.14.07 Lote 05, localizado na Rua Pastor Francisco Palácio - Lado ímpar, Matrícula nº80.808, município e comarca de Votuporanga/SP, de propriedade desta municipalidade.

Sobre o terreno existe uma construção com Área de 155,87 m² a qual discrimino abaixo suas características, análise e conclusão sobre a devida Área edificada para a necessidade de demolir construções existentes.



EDIFICAÇÕES:

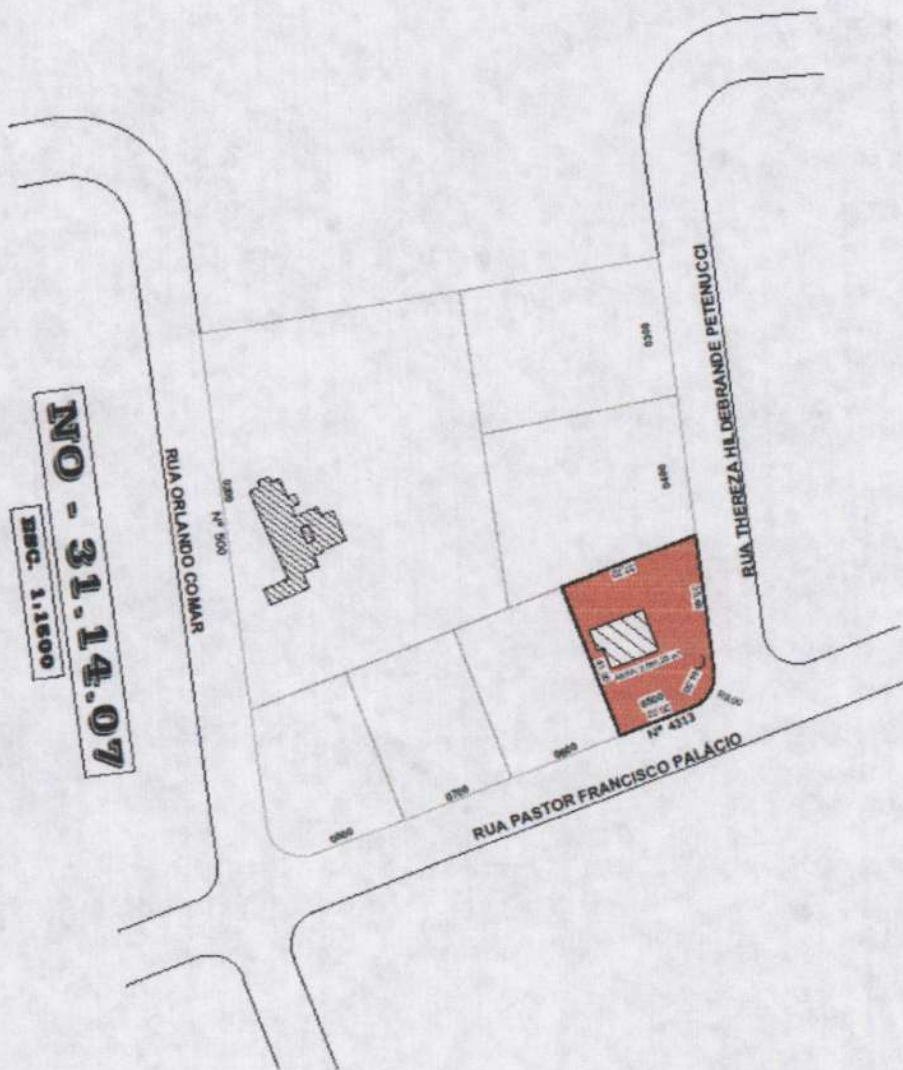


Figura: 01 – Localização.



**PREFEITURA
DE VOTUPORANGA**

SECRETARIA DE
PLANEJAMENTO E
HABITAÇÃO

Secretaria de Planejamento e Habitação

Rua São Paulo, N° 3.815, Patrimônio Velho

17_3405-9700 CEP 15.500-010

Email: planejamento@votuporanga.sp.gov.br

Relatório Fotográfico



FOTO: 01 – Localização.

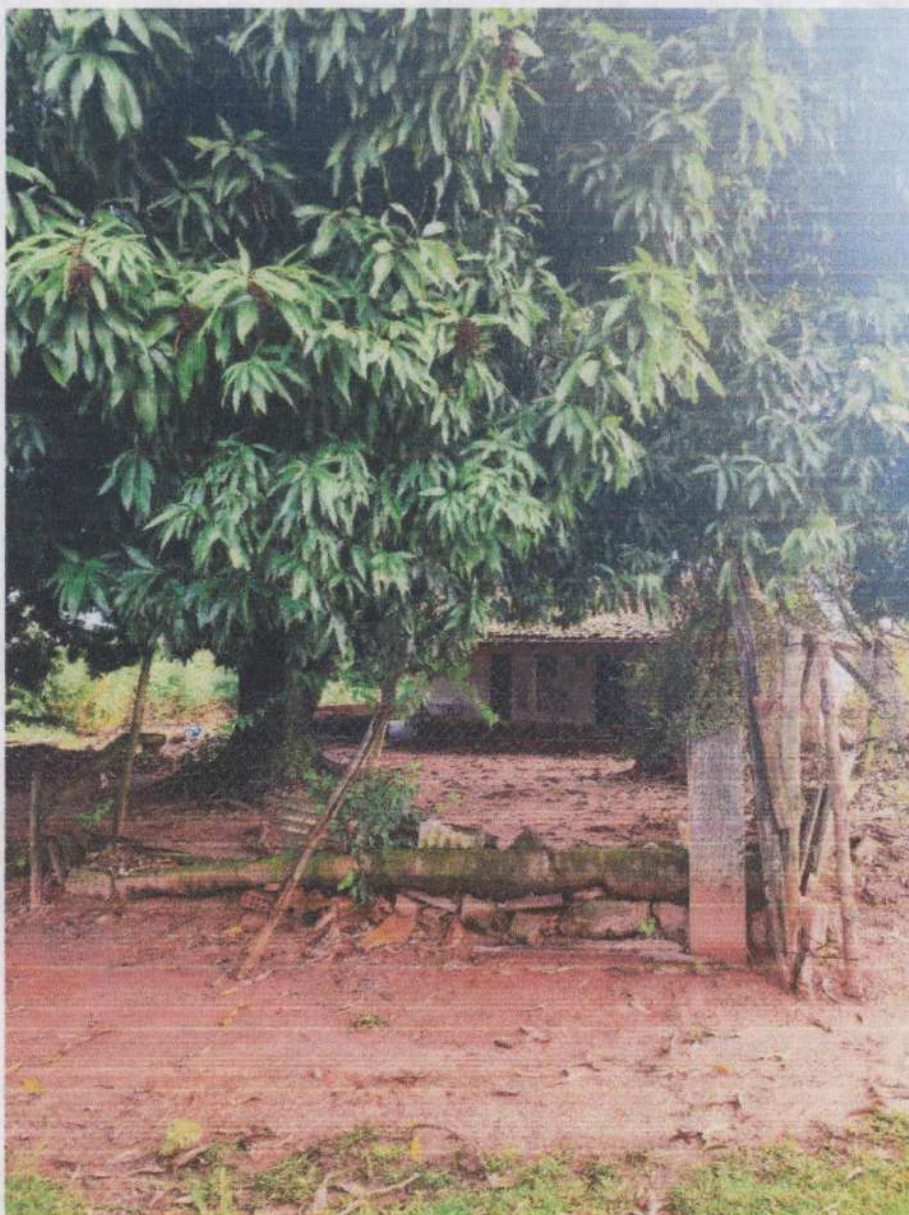


FOTO: 02 - Acesso na Rua Pastor Francisco Palácio, cerca deteriorada e presença de entulhos.

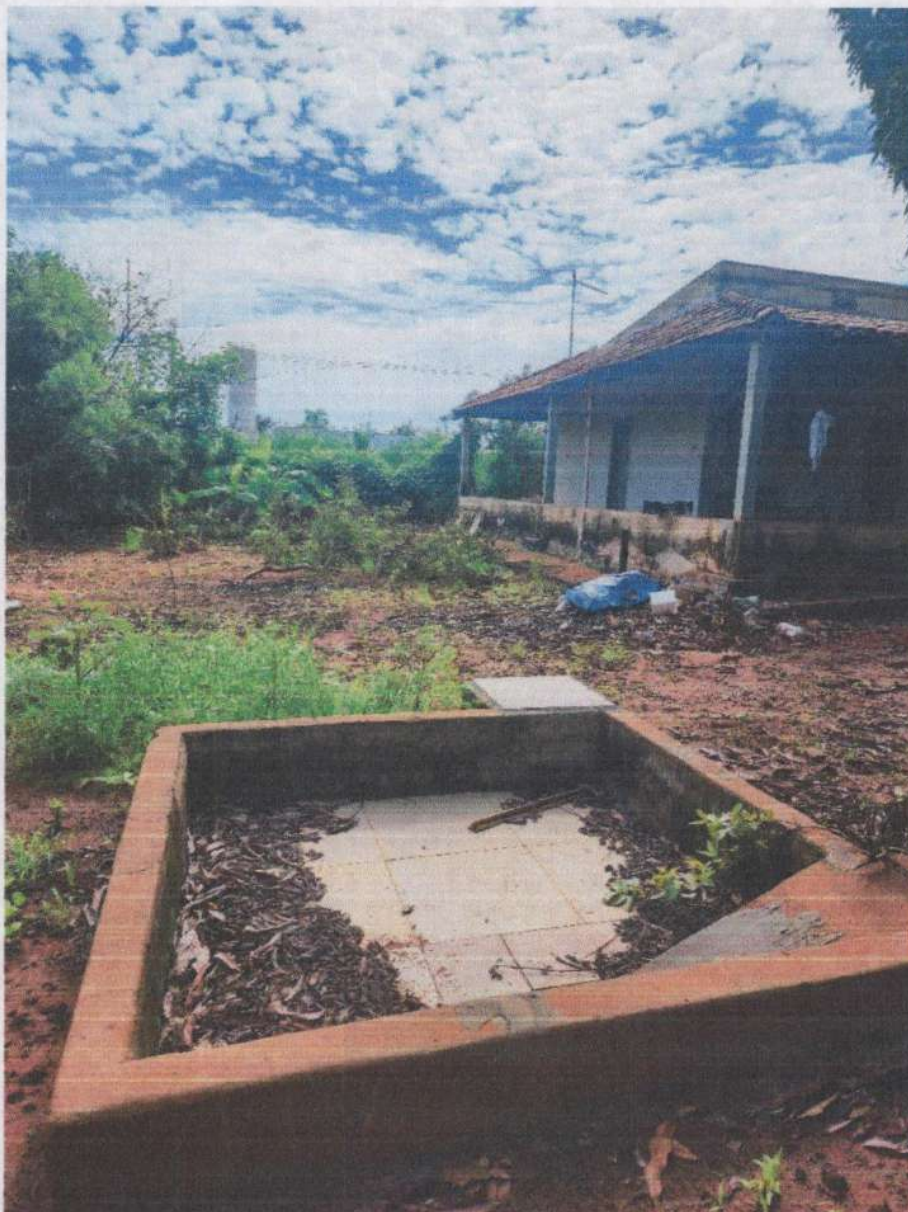


FOTO: 03 - Estrutura exposta e mal conservada, descarte irregular de lixo, trincas e desgastes visíveis, patologias de infiltração.



FOTO: 04 – Telhado com falhas de telhas, fiação exposta, estrutura metálica de cobertura em péssimo estado de conservação, com sinais de oxidação e corrosão.



FOTO: 05 – Patologias de infiltrações generalizadas, instalações antigas e contrapiso deteriorado.



FOTO: 06 - Fissuras e rachaduras aparentes devido a recalques da estrutura, telhado deteriorado, patologias e infiltrações generalizadas, mofo, bolor e ferragens com sinais de oxidação e corrosão.

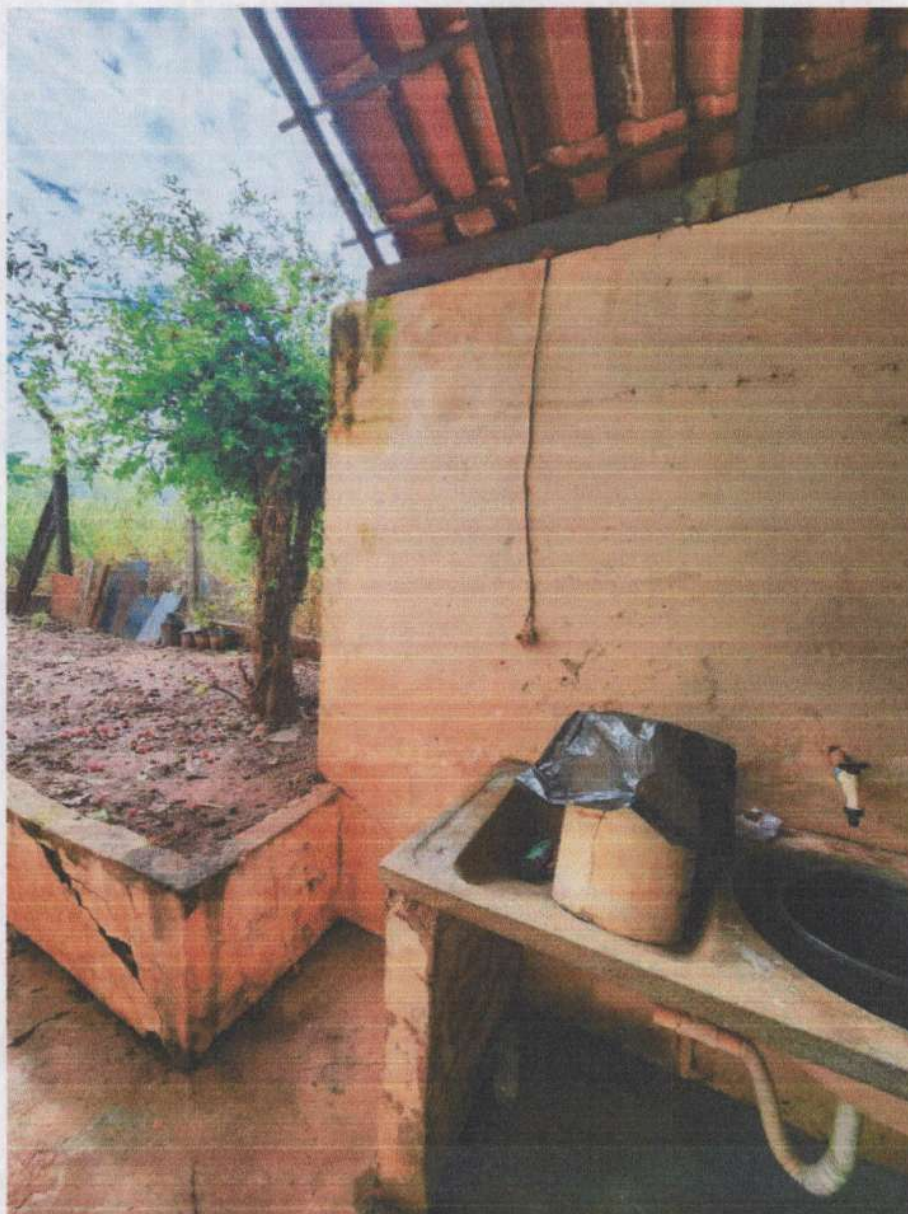


FOTO: 07 – Fissuras e rachaduras aparentes devido a recalques da estrutura, telhado deteriorado, patologias e infiltrações generalizadas, mofo, bolor e ferragens com sinais de oxidação e corrosão.



**PREFEITURA
DE VOTUPORANGA**

**SECRETARIA DE
PLANEJAMENTO E
HABITAÇÃO**

Secretaria de Planejamento e Habitação

Rua São Paulo, N° 3.815, Patrimônio Velho

17_3405-9700 CEP 15.500-010

Email: planejamento@votuporanga.sp.gov.br



FOTO: 08 – Patologias de infiltração generalizadas.



FOTO: 09 – Patologias de infiltrações generalizadas, porta de madeira danificada e instalações antigas.



FOTO: 10 –Banheiro com instalações antigas, patologias de infiltração e fiações expostas.

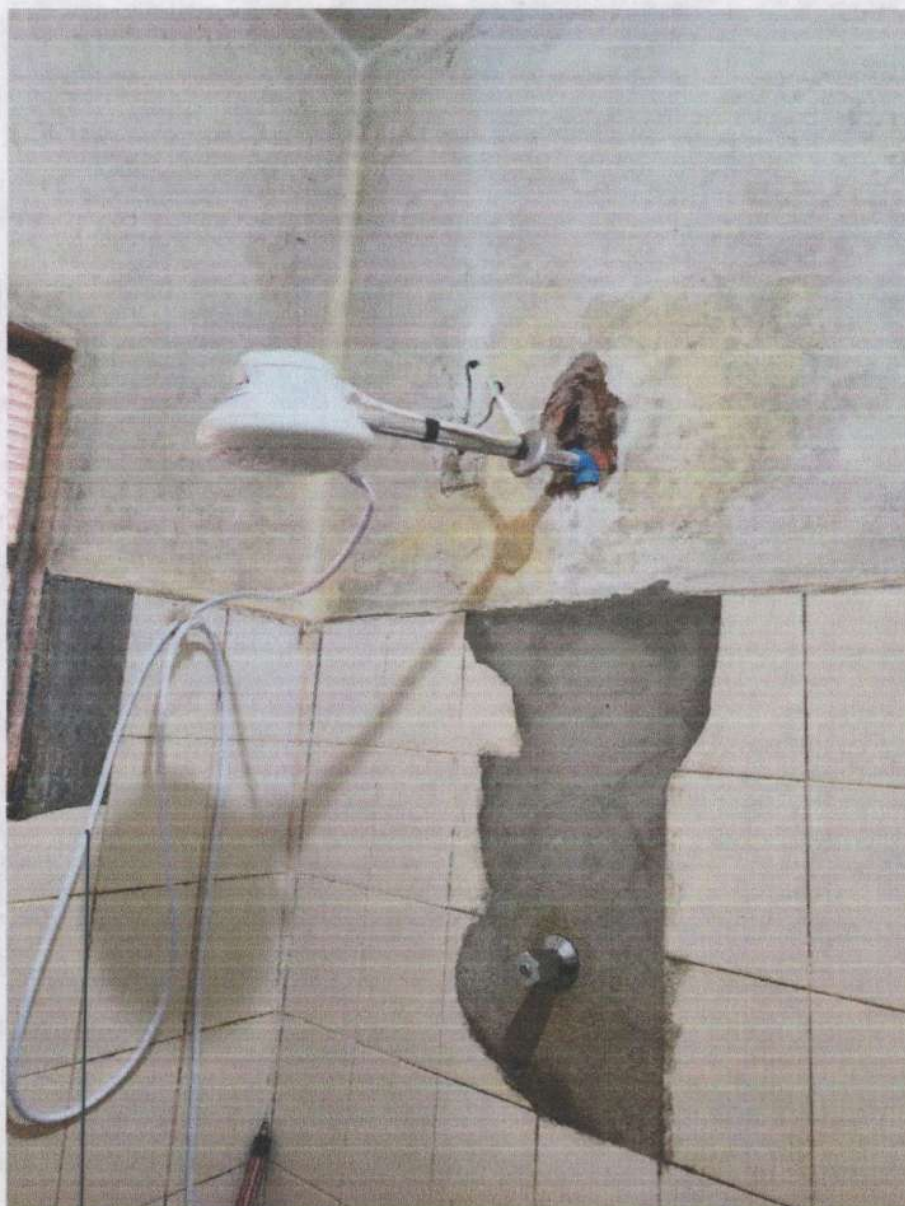


FOTO: 11 - Banheiro com instalações antigas, patologias de infiltração, fiações expostas e parede deteriorada no chuveiro.

11 - 11 - 11
11 - 11 - 11



**PREFEITURA
DE VOTUPORANGA**

**SECRETARIA DE
PLANEJAMENTO E
HABITAÇÃO**

Secretaria de Planejamento e Habitação

Rua São Paulo, N° 3.815, Patrimônio Velho

17 3405-9700 CEP 15.500-010

Email: planejamento@votuporanga.sp.gov.br



FOTO: 12 – Patologias de infiltração, mofo e bolor, telhado e calçamento externo danificados.

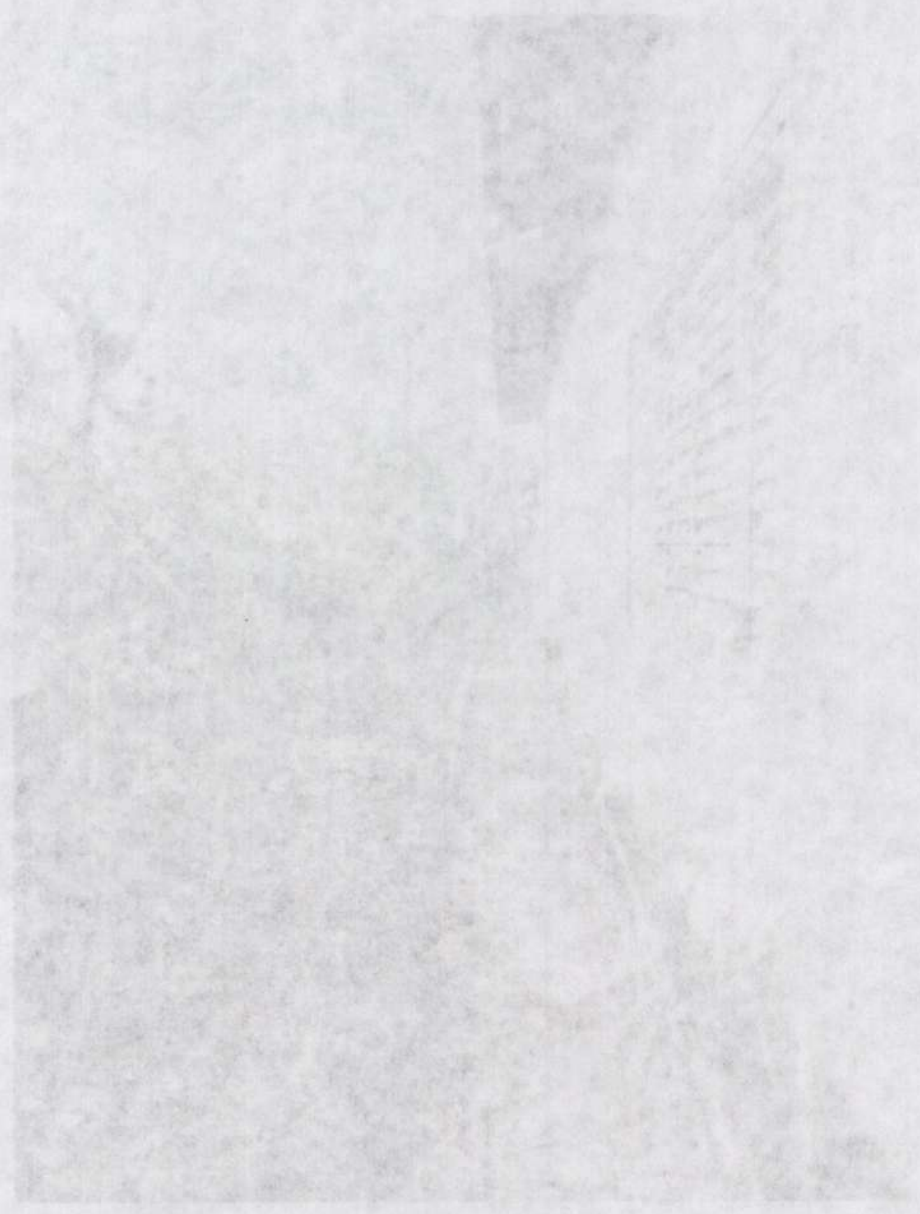


FIG. 1. A photograph of a person standing in a field, showing the general appearance of the individual.



**PREFEITURA
DE VOTUPORANGA**

SECRETARIA DE
PLANEJAMENTO E
HABITAÇÃO

Secretaria de Planejamento e Habitação

Rua São Paulo, N° 3.815, Patrimônio Velho

17 3405-9700 CEP 15.500-010

Email: planejamento@votuporanga.sp.gov.br

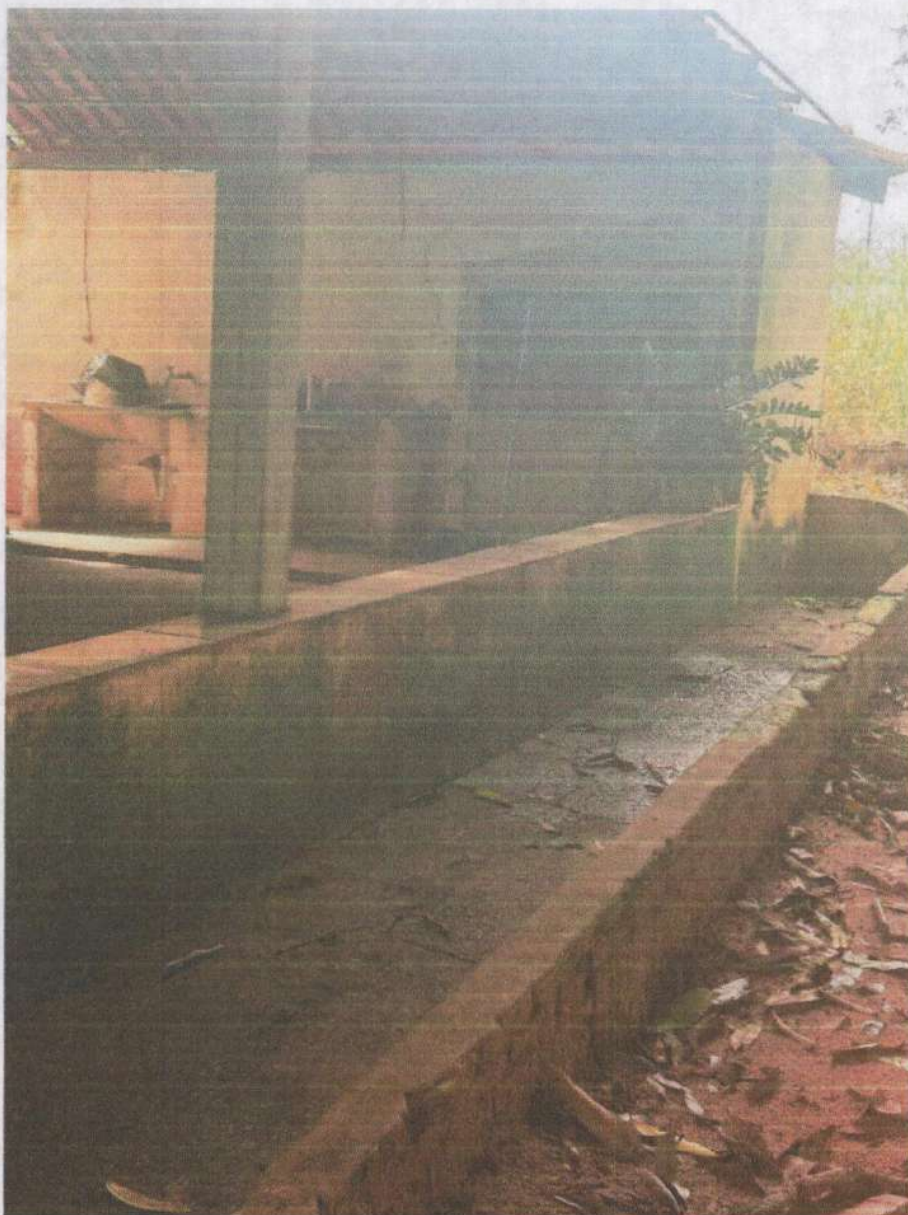


FOTO: 13 – Desníveis, patologias de infiltração, mofo e telhado danificado.



comprometimento de elementos de cobertura, além de danos em esquadrias e estruturas metálicas expostas à oxidação.

2. Infraestrutura e Instalações:

- As instala eletrônicas e hidráulicas estão obsoletas e requerem uma revisão completa para estar em conformidade com as normas de segurança vigentes. Além disso, a falta de manutenção ao longo dos anos resultou em um estado geral de inadequação e ineficiência.

3. Padrão de Acabamento:

- O padrão de acabamento da construção é considerado ultrapassado e de baixa qualidade. Os materiais utilizados na construção desatualizados e desgastados, contribuindo para uma aparência desvalorizada.

4. Uso e Funcionalidade:

- A disposição dos espaços internos não atende aos padrões modernos de uso e funcionalidade. A distribuição dos cômodos é desordenada e pouco prática, o que limita o potencial de utilização da edificação.



Laudo de Avaliação da Construção

Objeto da Avaliação: Construção de 155,87m² localizada no terreno de 1.279,65 metros quadrados, análise da construção que poderá ser demolida, situada na região industrial de Votuporanga-SP, conforme solicitado pela Prefeitura de Votuporanga-SP, memorando 2.771/2025.

Considerações Preliminares:

A presente avaliação foi conduzida com o objetivo de determinar a viabilidade de manter ou demolir as construções existentes do terreno mencionado na finalidade de proporcionar a valorização ao mesmo, antes da devida concorrência de venda do imóvel. importante ressaltar que o terreno em questão está localizado em uma área valorizada e industrial da cidade de Votuporanga-SP. No entanto, devido às características do terreno e às exigências do mercado imobiliário, a utilização das construções existentes não é viável para um grande empreendimento (exemplo: Construção de Salões Industriais).

Avaliação Técnica:

1. Estado Geral da Construção:

- A edificação apresenta múltiplos indícios de degradação, com manifestações patológicas visíveis como fissuras em paredes e piso, presença de umidade e infiltrações em diversos ambientes,



5. Topografia do Terreno:

- O terreno apresenta diversos níveis topográficos, o que dificulta a implementação de qualquer projeto de construção ou reabilitação das edificações existentes, inclusive em desconformidade com a NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

6. Potencial de Valorização:

- Diante das atuais condições da edificação, que exigem intervenções estruturais relevantes e investimentos expressivos para sua recuperação, é pouco provável que o imóvel apresente potencial significativo de valorização no mercado imobiliário. A soma dos danos observados compromete a atratividade da área para empreendimentos futuros, tornando inviável sua comercialização ou reaproveitamento imediato sem ampla reestruturação.

7. Conclusão:

- Com base na análise técnica realizada, evidente que a construção de 155,87m² localizada no terreno de 1.279,65 metros quadrados em área industrial de Votuporanga-SP apresenta um valor consideravelmente depreciado devido ao seu estado de deterioração e inadequação estrutural, funcional e estética. Além disso, a topografia irregular do terreno impossibilita qualquer utilização das construções existentes para futuros empreendimentos;

1. Introduction

The purpose of this study is to investigate the effects of various factors on the performance of a system. The study is organized as follows: Section 2 describes the methodology used in the study. Section 3 presents the results of the study. Section 4 discusses the implications of the findings. Section 5 concludes the study.

2. Methodology

The study was conducted using a controlled experiment. The independent variables were the different factors being tested. The dependent variable was the performance of the system. The experiment was repeated multiple times to ensure reliability of the results. The data was analyzed using statistical methods to determine the significance of the findings.

3. Results

The results of the study show that there is a significant difference in the performance of the system across the different factors. The factor of interest had a positive effect on the performance of the system. The other factors did not have a significant effect on the performance of the system. The findings suggest that the factor of interest is a key determinant of system performance.



- Recomenda-se, de forma enfática, a demolição da estrutura existente, de modo a viabilizar um novo aproveitamento do terreno que atenda melhor às exigências atuais do mercado. Considerando o elevado grau de deterioração da edificação e os custos envolvidos em sua recuperação, qualquer tentativa de reabilitação se mostraria economicamente inviável, com baixo retorno sobre o investimento.

Votuporanga, 19 de maio de 2025.

GLAUBER CLEBER
TONIOL DE
LIMA:21720976830

Assinado de forma digital por
GLAUBER CLEBER TONIOL DE
LIMA:21720976830
Dados: 2025.05.19 16:14:46
-03'00'

Glauber Cleber Toniol de Lima
M. Sc. Engenharia Civil
CREA n° 506.175.821-1

