



MANIFESTAÇÃO TÉCNICA COMPLEMENTAR

Processo Administrativo nº 22.246/2026

Projeto de Lei nº 160/2026

Referência: Ofício nº 29/2026 – Comissão de Finanças e Orçamento da Câmara Municipal de Votuporanga

Assunto: Complementação dos Laudos de Avaliação nº 26/2026 e nº 27/2026

Em atendimento ao Ofício nº 29/2026, da Comissão de Finanças e Orçamento da Câmara Municipal de Votuporanga, por meio do qual foram solicitados esclarecimentos e complementações acerca dos Laudos de Avaliação nº 26/2026 e nº 27/2026, que instruem o Projeto de Lei nº 160/2026, apresentam-se as informações técnicas a seguir.

O Projeto de Lei em questão contempla a desafetação de áreas pertencentes ao Município de Votuporanga, com sua transformação em bens dominicais e posterior alienação mediante procedimento licitatório, na modalidade leilão, conforme descrito no próprio expediente da Comissão.

A presente manifestação tem por finalidade complementar os elementos já constantes dos autos, especialmente quanto à metodologia de avaliação, formação dos valores, características particulares dos imóveis, condições da futura alienação e aspectos urbanísticos e ambientais relacionados à desafetação.

1. Identificação, objetivo e finalidade das avaliações

Os Laudos de Avaliação nº 26/2026 e nº 27/2026 tiveram como objetivo determinar valores de referência compatíveis com o mercado para os imóveis municipais objeto do Projeto de Lei nº 160/2026, com vistas à sua posterior alienação mediante licitação pública.

Foram objeto das avaliações:



a) **Matrícula nº 77.579** – área de **31.715,52 m²**, situada no 7º Centro Empresarial “Maria dos Santos Facchini”;

b) **Matrícula nº 51.110** – área de **10.307,83 m²**, igualmente abrangida pelo procedimento de desafetação e alienação.

Para formação da convicção técnica foram considerados os documentos registrais e cadastrais disponíveis, plantas e memoriais, localização, características físicas, inspeção realizada em **16 de junho de 2026**, registros fotográficos, condições de infraestrutura e acesso, pesquisa de mercado, características do entorno e condições específicas da futura alienação.

A avaliação não se limitou, portanto, à aplicação de fórmula matemática ou à utilização isolada de programa computacional, tendo sido consideradas as características concretas dos imóveis e do micromercado imobiliário no qual estão inseridos.

Os Laudos nº 26/2026 e nº 27/2026 foram elaborados no âmbito da Comissão competente, constituída para auxiliar a Administração Municipal nos procedimentos de avaliação de imóveis, contando com profissionais das áreas técnicas pertinentes.

A presente manifestação integra e complementa os referidos laudos, devendo ser analisada conjuntamente com as matrículas, plantas, memoriais, fotografias, pesquisas e demais documentos que compõem o Processo Administrativo nº 22.246/2026.

2. Metodologia adotada e utilização do SisDEA

Para aferição e verificação dos valores imobiliários foi utilizado, como instrumento auxiliar, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com emprego de tratamento estatístico por inferência, processado por meio do software **SisDEA**.



O método busca estimar o valor de mercado a partir de imóveis ofertados ou negociados, considerando variáveis capazes de explicar as diferenças entre os elementos pesquisados, tais como área, localização, topografia, infraestrutura e demais características relevantes.

Importa esclarecer, entretanto, que o **SisDEA constitui ferramenta de processamento e análise estatística dos dados**, e não método autônomo de avaliação, tampouco substitui a análise técnica do avaliador.

A confiabilidade do resultado estatístico está diretamente relacionada à qualidade, quantidade, homogeneidade e efetiva comparabilidade dos elementos que compõem a amostra.

No presente caso, constatou-se significativa dificuldade para obtenção de quantidade suficiente de imóveis efetivamente comparáveis, situados no mesmo centro empresarial ou em áreas empresariais com características equivalentes, dimensões semelhantes, mesma vocação econômica, infraestrutura, localização e condições de comercialização.

Para possibilitar o processamento estatístico, tornou-se necessário utilizar dados provenientes de diferentes segmentos e localizações.

A base final utilizada no processamento contou com **28 observações**, compreendendo imóveis urbanos e rurais com áreas entre **405,00 m² e 114.950,00 m²** e valores unitários entre aproximadamente **R\$ 10,44/m² e R\$ 1.525,42/m²**, evidenciando a amplitude e heterogeneidade da amostra.

Na verificação espacial dos elementos cuja localização urbana pôde ser confirmada com segurança, constatou-se ainda significativa dispersão territorial: entre 26 elementos analisados, 20 estavam localizados a mais de 5 km dos imóveis avaliados, apenas quatro se encontravam em raio inferior a 2 km e a distância mediana aproximava-se de 8,1 km. A amostra compreendeu também referências de imóveis rurais.



O modelo estatístico considerou variáveis relacionadas, dentre outras, à localização, área, topografia e infraestrutura.

Entretanto, determinados atributos relevantes do micromercado empresarial não puderam ser adequadamente representados por variáveis estatísticas, tais como:

- posição interna ou externa no distrito empresarial;
- exposição e visibilidade em relação à rodovia;
- condições efetivas de acesso logístico;
- frente útil e configuração do imóvel;
- proximidade de ferrovia;
- vocação empresarial específica;
- infraestrutura efetivamente disponível;
- liquidez;
- velocidade provável de comercialização;
- restrições à livre disposição do imóvel;
- prazo de pagamento;
- obrigações de implantação e construção impostas ao adquirente.

A utilização de coordenadas geográficas no modelo permite incorporar o efeito geral da localização, mas não é suficiente para representar integralmente essas diferenças qualitativas e descontínuas do mercado.

Dois imóveis geograficamente próximos podem apresentar comportamentos econômicos substancialmente distintos em razão de acesso, exposição, infraestrutura, vocação e posição no empreendimento.

2.1. Da observância às ABNT NBR 14653-1 e NBR 14653-2

A metodologia e os procedimentos empregados na avaliação foram analisados à luz das **ABNT NBR 14653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais e**



ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos, mencionadas no Ofício nº 29/2026 da Comissão de Finanças e Orçamento.

A ABNT NBR 14653-1 estabelece que a metodologia aplicável à avaliação é definida, fundamentalmente, em função da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade das informações obtidas no mercado, devendo a escolha metodológica ser justificada de modo a representar, de forma racional, o comportamento do mercado.

Nesse contexto, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, utilizado no presente procedimento, mostra-se tecnicamente adequado à finalidade pretendida, uma vez que busca identificar o valor do bem mediante tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis integrantes da amostra.

A aplicação do método, contudo, não pressupõe que o resultado de determinado modelo estatístico deva ser automaticamente adotado como valor final do imóvel. O modelo constitui representação simplificada do comportamento do mercado e seu resultado está diretamente condicionado à quantidade, qualidade, representatividade e comparabilidade dos dados disponíveis.

No presente caso, a pesquisa de mercado evidenciou **limitação concreta quanto à disponibilidade de elementos efetivamente comparáveis aos imóveis avaliandos**, especialmente em razão de suas dimensões, localização em distrito empresarial, vocação econômica, condições de infraestrutura, posição no empreendimento e condições específicas de alienação.

A ampliação da amostra necessária ao tratamento estatístico implicou a utilização de elementos com diferentes áreas, localizações e características mercadológicas, circunstância que foi identificada durante os trabalhos e expressamente considerada pela equipe técnica na interpretação dos resultados.



Tal circunstância **não implica, por si só, desconformidade com as normas técnicas**, desde que as limitações da amostra sejam identificadas, seus efeitos sejam analisados e a conclusão avaliatória seja tecnicamente fundamentada.

A própria sistemática das ABNT NBR 14653 reconhece que a disponibilidade, qualidade e quantidade dos dados de mercado condicionam a metodologia, a fundamentação e a precisão alcançáveis no trabalho avaliatório, devendo eventuais limitações ser explicitadas e justificadas.

Nesse sentido, os diferentes processamentos efetuados por meio do SisDEA foram utilizados como **instrumentos auxiliares de análise e verificação**, permitindo à equipe técnica avaliar a sensibilidade do modelo às alterações da amostra e das variáveis consideradas.

A variação verificada entre os resultados dos Modelos 3, 7 e 8 e do processamento posteriormente realizado demonstra justamente a influência da composição da amostra sobre o resultado estatístico, não sendo tecnicamente recomendável a adoção automática de determinado valor sem sua confrontação com a realidade observada no mercado.

A conclusão da avaliação decorreu, portanto, da análise conjunta dos dados de mercado, dos resultados estatísticos, da história dos imóveis, de suas características físicas e locacionais, das condições de infraestrutura, da microlocalização dentro do empreendimento, da exposição em relação à rodovia, das condições de acesso, da liquidez observada e das condições específicas impostas à futura alienação.

Também foram expressamente identificadas nesta complementação as **ressalvas e condições limitantes da avaliação**, especialmente aquelas relacionadas à heterogeneidade e dispersão espacial da amostra e à impossibilidade de representação, pelo modelo estatístico, de todos os atributos qualitativos capazes de influenciar o comportamento do micromercado empresarial.



Dessa forma, considerando os Laudos nº 26/2026 e nº 27/2026 em conjunto com a presente manifestação técnica complementar, os relatórios estatísticos, a pesquisa mercadológica e os demais documentos integrantes do Processo Administrativo nº 22.246/2026, entende-se que o procedimento avaliatório observa os princípios, procedimentos e metodologia estabelecidos pelas ABNT NBR 14653-1 e ABNT NBR 14653-2, dentro das condições e limitações do mercado pesquisado, devidamente explicitadas neste complemento.

3. Formação do valor final, memória de cálculo e análise dos resultados estatísticos

Durante os estudos foram realizados diferentes processamentos e testes, justamente com a finalidade de verificar a estabilidade dos resultados e a influência da composição da amostra.

Os resultados obtidos demonstraram a seguinte variação:

Versão analisada	Imóvel 1 - 31.715,52 m²	Imóvel 2 - 10.307,83 m²
Relatório Modelo 3	R\$ 256,77/m²	R\$ 846,66/m²
Relatório Modelo 7	R\$ 165,16/m²	R\$ 474,84/m²
Relatório Modelo 8	R\$ 136,65/m²	R\$ 202,64/m²
Relatório Modelo 9 (Laudos 32)	R\$ 149,90/m²	R\$ 219,89/m²

Outros processamentos foram realizados e analisados pela equipe técnica, mas não foram adotados quando os resultados apresentaram divergências incompatíveis com a realidade observada do mercado local.

A variação encontrada não representa falha do software. Ao contrário, demonstra que o resultado de um modelo inferencial é condicionado pela composição da amostra inserida, pelas variáveis selecionadas e pelas características dos elementos utilizados.



Em modelos de regressão, a homogeneização não ocorre necessariamente pela aplicação manual de fatores unitários a cada elemento, como nos tratamentos tradicionais por fatores, mas pela própria modelagem das variáveis explicativas e de seus respectivos efeitos sobre o valor.

Assim, os relatórios estatísticos e respectivas memórias de cálculo devem ser compreendidos como **elementos técnicos auxiliares da avaliação**, e não como determinação automática do valor final.

A Comissão procedeu, então, à análise conjunta dos resultados estatísticos com a vistoria, as características físicas e locacionais, a realidade do mercado empresarial local e as condições específicas da alienação.

Especial atenção foi conferida à diferença de microlocalização entre os dois imóveis.

A área correspondente à **Matrícula nº 77.579**, com 31.715,52 m², possui posição frontal em relação à rodovia, proporcionando maior exposição, visibilidade e potencial logístico e comercial, circunstâncias que agregam valor ao imóvel, embora devam ser consideradas conjuntamente com suas condições de infraestrutura.

A área correspondente à **Matrícula nº 51.110**, com 10.307,83 m², apresenta localização mais interna no empreendimento, com menor exposição e menor atratividade para determinados usos empresariais.

Em imóveis destinados a atividades empresariais, a microlocalização pode produzir influência econômica superior ao efeito isolado da dimensão do terreno, razão pela qual não seria tecnicamente adequado concluir, exclusivamente com base na área, que o imóvel menor necessariamente deveria possuir valor unitário superior.

Também foram consideradas as condições particulares previstas para a alienação, que não correspondem a uma compra e venda imobiliária comum entre particulares,



especialmente as restrições à livre disposição do imóvel durante o período de pagamento e cuprimento dos encargos relacionados à efetiva implantação da atividade empresarial, conforme Lei Complementar 471/2022.

Tais elementos interferem na liquidez e na atratividade econômica do imóvel e dificultam sua comparação direta com terrenos ofertados no mercado sem encargos equivalentes.

A análise final conduziu aos seguintes valores:

Imóvel	Valor unitário da Comissão	Valor total
Matrícula nº 77.579 - 31.715,52 m ²	R\$ 174,00/m ²	R\$ 5.518.500,48
Matrícula nº 51.110 - 10.307,83 m ²	R\$ 132,00/m ²	R\$ 1.360.633,56
Total	-	R\$ 6.879.134,04

Como verificação adicional de coerência, observa-se que o valor global estabelecido pela Comissão, de **R\$ 6.879.134,04**, apresenta diferença aproximada de apenas **3,14%** em relação ao montante global de **R\$ 7.102.151,80** obtido no relatório estatístico reprocessado.

A proximidade entre os valores globais demonstra que a conclusão da Comissão permanece na mesma ordem de grandeza apontada pelo tratamento estatístico, embora haja distribuição distinta dos valores unitários entre os imóveis em razão das particularidades de cada área.

A diferença, portanto, não decorre da desconsideração da avaliação estatística, mas da incorporação, ao resultado final, de elementos que o modelo não conseguiu representar adequadamente.



Também merece consideração o histórico de tentativas anteriores de alienação de lotes, nas quais houve ausência de interessados nos valores então praticados, circunstância concreta que constitui indicador relevante da liquidez efetiva do mercado empresarial local.

Diante desse conjunto de elementos, a Comissão definiu como tecnicamente coerentes os valores de **R\$ 174,00/m² para a Matrícula nº 77.579** e de **R\$ 132,00/m² para a Matrícula nº 51.110**.

4. Do desconto de 10% para pagamento à vista

Quanto ao questionamento relativo ao desconto de 10% para pagamento à vista, inicialmente é necessário distinguir **valor de avaliação** de **condição legal de pagamento**.

Os valores de **R\$ 174,00/m²** e **R\$ 132,00/m²** correspondem aos valores de avaliação estabelecidos para os imóveis e não sofreram redução de 10% em sua formação.

O percentual questionado não constitui fator de depreciação, redutor da avaliação, ajuste mercadológico introduzido pela Comissão ou benefício criado especificamente pelo Projeto de Lei nº 160/2026.

Trata-se de **condição de pagamento previamente instituída pela Lei Complementar Municipal nº 471, de 15 de fevereiro de 2022**, que estabelece a Política de Desenvolvimento Econômico do Município.

O art. 7º da referida Lei Complementar determina que a alienação seja realizada mediante licitação pública, por preço não inferior ao da avaliação, admitindo pagamento em até 100 parcelas mensais, iguais e sucessivas, acrescidas de juros de 0,5% ao mês. O § 1º do mesmo artigo estabelece a possibilidade de pagamento à vista, a qualquer tempo, com desconto de 10% sobre o valor remanescente.



Dessa forma, **será observado integralmente o regime previsto na Lei Complementar nº 471/2022**, sem criação, ampliação ou alteração das condições nela estabelecidas.

Consequentemente, o desconto não integra a metodologia utilizada para determinar o valor de mercado dos imóveis. A avaliação permanece expressa pelo seu valor integral, cabendo à legislação municipal disciplinar a forma de pagamento aplicável à futura relação contratual.

5. Aspectos urbanísticos e ambientais da desafetação

Quanto aos aspectos urbanísticos e ambientais, foram incorporados aos autos elementos adicionais que permitem esclarecer a situação das áreas.

O **Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental – TCRA nº 160.697/2025**, firmado perante a CETESB, previa revegetação das áreas verdes integrantes do empreendimento, mediante plantio de espécies nativas e demais medidas de recuperação ambiental. O documento previa o plantio total de **1.583 mudas** nas áreas verdes do empreendimento.

Posteriormente, o Município solicitou à CETESB o cancelamento do referido TCRA em razão da pretensão de desafetação.

Em resposta, por meio do **Ofício nº 049/2026/CFV, de 23 de abril de 2026**, referente ao Processo CETESB.016482/2025-68, a CETESB esclareceu expressamente que o TCRA nº 160.697/2025 se referia à **revegetação obrigatória das áreas verdes**, não estando vinculado a compensação ambiental, e informou que **não apresentaria objeção à alteração do local para replantio pretendida pelo Município de Votuporanga**.



A CETESB consignou, ainda, que cabe ao Município disciplinar suas áreas permeáveis, assegurando os índices urbanísticos necessários à adequada drenagem urbana.

Na sequência, informou que daria prosseguimento ao **cancelamento do TCRA nº 160.697/2025**, registrando que a desafetação constitui ato de competência do Município, cabendo ao Poder Público Municipal deliberar sobre o uso, destinação e classificação jurídica da área, devendo, após a efetivação da desafetação junto ao Oficial de Registro de Imóveis, ser apresentada a matrícula devidamente averbada.

Portanto, **não se trata de suprimir área anteriormente destinada ao cumprimento de obrigação de compensação ambiental**, uma vez que a própria CETESB esclareceu que o TCRA existente possuía natureza de revegetação obrigatória e não estava vinculado a compensação ambiental.

A manifestação técnica do Departamento de Meio Ambiente, datada de 2 de setembro de 2026, complementa essa análise ao consignar que a proposta está relacionada ao relevante interesse público e ao desenvolvimento econômico e urbanístico do Município, notadamente pela possibilidade de implantação de atividades geradoras de emprego e renda, incremento da arrecadação municipal e fortalecimento da economia local.

Sob o aspecto urbanístico, a futura utilização das áreas permanecerá sujeita aos índices e parâmetros urbanísticos e ambientais aplicáveis, especialmente aqueles relacionados à permeabilidade do solo, drenagem urbana, infraestrutura, mobilidade e ordenamento da ocupação.

A desafetação, portanto, altera a **classificação e destinação jurídica** das áreas, mas não afasta a incidência das normas ambientais e urbanísticas aplicáveis à sua futura ocupação.



A própria manifestação ambiental municipal concluiu que a medida não compromete, em princípio, a qualidade ambiental nem o equilíbrio urbanístico do Município, desde que integralmente observadas as exigências legais, ambientais e urbanísticas pertinentes quando da efetiva utilização das áreas.

Dessa forma, considerando:

- a) a natureza do TCRA anteriormente existente;
- b) a manifestação expressa da CETESB quanto à inexistência de vinculação do TCRA a compensação ambiental;
- c) a inexistência de objeção da CETESB à alteração pretendida;
- d) o prosseguimento do cancelamento do TCRA;
- e) a competência municipal para deliberar sobre a destinação das áreas conforme Constituição Estadual;
- f) a permanência da obrigatoriedade de observância dos índices de permeabilidade, drenagem e demais parâmetros urbanísticos e ambientais; e
- g) o interesse público relacionado ao desenvolvimento econômico, geração de emprego e renda e ordenamento da ocupação empresarial, entende-se tecnicamente justificada a desafetação pretendida, sem prejuízo do integral atendimento das exigências urbanísticas e ambientais incidentes sobre a futura ocupação das áreas.

6. Da destinação da receita decorrente da alienação

Quanto à solicitação de comprovação de que a receita de capital decorrente da alienação será aplicada em despesas de capital, com indicação das respectivas dotações orçamentárias, registra-se que tal matéria **não integra o objeto dos Laudos de Avaliação**



nº 26/2026 e nº 27/2026 nem a competência técnica da Comissão responsável pela avaliação imobiliária.

O próprio Ofício nº 29/2026 formula essa exigência como questão de natureza orçamentária, requerendo demonstração de atendimento ao art. 44 da Lei Complementar Federal nº 101/2000 e indicação das dotações específicas.

Assim, a presente manifestação técnica restringe-se aos aspectos de avaliação imobiliária, urbanísticos e ambientais analisados pelos setores competentes, devendo a informação referente à **classificação, vinculação e aplicação da receita de capital, bem como às dotações orçamentárias correspondentes, ser prestada pela Secretaria Municipal da Fazenda ou setor responsável pela execução orçamentária**, a quem compete a manifestação específica sobre a matéria.

Tal separação de competências assegura que cada informação seja prestada pelo órgão tecnicamente responsável e evita que a Comissão de Avaliação ou a Secretaria de Planejamento assumam manifestação sobre matéria de natureza contábil e orçamentária que extrapola suas atribuições.

CONCLUSÃO

Diante dos esclarecimentos apresentados e da documentação complementar juntada aos autos, conclui-se que os valores constantes dos Laudos de Avaliação nº 26/2026 e nº 27/2026 encontram respaldo na análise conjunta dos elementos de mercado, das características físicas e locacionais dos imóveis, da vistoria realizada, das condições específicas da futura alienação e da realidade do micromercado empresarial de Votuporanga.

O tratamento estatístico realizado por meio do SisDEA constitui importante instrumento auxiliar de verificação, mas seus resultados devem ser interpretados à luz da qualidade e comparabilidade da amostra e das características que não puderam ser integralmente representadas pelo modelo.



A análise comparativa dos diferentes processamentos demonstra sensibilidade dos resultados à composição da amostra, ao mesmo tempo em que a verificação global evidencia proximidade entre o montante estabelecido pela Comissão e o resultado estatístico reprocessado.

Por essas razões, **ratificam-se os valores de avaliação de R\$ 174,00/m² para a Matrícula nº 77.579 e R\$ 132,00/m² para a Matrícula nº 51.110**, correspondentes, respectivamente, a **R\$ 5.518.500,48 e R\$ 1.360.633,56**, totalizando **R\$ 6.879.134,04**.

Quanto ao pagamento à vista, esclarece-se que eventual desconto de 10% **não integra nem reduz tecnicamente a avaliação dos imóveis**, constituindo condição legal de pagamento a ser aplicada estritamente nos termos da Lei Complementar Municipal nº 471/2022.

Quanto aos aspectos ambientais e urbanísticos, a documentação complementar demonstra que o TCRA anteriormente incidente sobre as áreas não estava vinculado a compensação ambiental, inexistindo objeção da CETESB à alteração pretendida pelo Município, permanecendo a futura ocupação sujeita às normas ambientais, de permeabilidade, drenagem e de ordenamento territorial aplicáveis.

Por fim, os Laudos 26/27 **devem ser considerados em conjunto com esta manifestação complementar e seus anexos, que passam a integrá-los para fins de fundamentação, rastreabilidade e verificação do procedimento avaliatório.**

Tássia Gélío Coleta

Secretária Municipal de Planejamento Urbano

Votuporanga, 08 de setembro de 2026.



PREFEITURA DE
VOTUPORANGA

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

Rua São Paulo Nº 3815_Bairro Patimônio Velho

17_3405-9712_CEP 15.500-010

planejamento@votuporanga.sp.gov.br