



GABINETE DO PREFEITO

PROC. Nº 212/25

FOLHA Nº 05

# PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

PROJETO DE LEI Nº 152/2025

**AUTORIZA O MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM, PELO PODER EXECUTIVO, A ALIENAR MEDIANTE VENDA, POR MEIO DE PROCESSO LICITATÓRIO NA MODALIDADE CONCORRÊNCIA PÚBLICA, BENS IMÓVEIS QUE ESPECIFICA CONSTANTE DO PATRIMÔNIO PÚBLICO MUNICIPAL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A Câmara Municipal de Mogi Mirim aprovou e o Prefeito Municipal **DR. PAULO DE OLIVEIRA E SILVA** sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a alienar, mediante venda, por meio de processo licitatório na modalidade concorrência pública, nos termos do art. 112, inciso I, da vigente Lei Orgânica de Mogi Mirim e art. 76, inciso I, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, bens imóveis constantes do patrimônio público do Município de Mogi Mirim, com as seguintes medidas, divisas e confrontações:

**Local: Rua Band. Ignácio Preto de Moraes – Lote nº 09, Quadra “03” – Jardim Bela Vista**  
**Cadastro Municipal: 55.11.54.0153.001**  
**Matrícula nº 41.675**

*Da área: Um terreno urbano, de forma regular, com início dessa descrição perimétrica no ponto localizado no alinhamento predial da Rua Bandeirante Ignácio Preto de Moraes do Loteamento Jardim Bela Vista, junto ao ponto localizado no alinhamento predial do Lote 08 da Quadra 03 do mesmo Loteamento; deste ponto segue em linha reta, com 10,00 metros de distância, confrontando com a Rua Bandeirante Ignácio Preto de Moraes; deste ponto deflete à esquerda e segue por uma distância de 30,00 metros confrontando com o Lote 10 da Quadra 03 do mesmo Loteamento; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta com uma distância de 10,00 metros, confrontando com o Lote 03 da Quadra 03 do mesmo Loteamento; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta com uma distância de 30,00 metros confrontando com o Lote 08 da Quadra 03 do mesmo Loteamento, até o ponto localizado no alinhamento predial da Rua Bandeirante Ignácio Preto de Moraes, onde teve início e termina esta descrição perimétrica, encerrando com uma área total de 300,00 metros quadrados.*

**Local: Avenida Brasília – Lote nº 22, Quadra “04” – Vila Áurea**  
**Cadastro Municipal: 53.37.06.0138.001**  
**Matrícula nº 96.465**



GABINETE DO PREFEITO

# PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

PROC. Nº 212/25

FOLHA Nº 06

**Da área:** Um terreno urbano, de forma regular, com início dessa descrição perimétrica no ponto localizado no alinhamento predial da Avenida Brasília do Loteamento Vila Áurea, junto ao ponto localizado no alinhamento predial do Lote 21 da Quadra 04 do Loteamento Vila Áurea; deste ponto segue em linha reta com 12,00 metros de distância, confrontando com a Avenida Brasília; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta com 30,00 metros de distância, confrontando com o Lote 23 da mesma Quadra 04 e do mesmo Loteamento; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta com 12,00 metros de distância, confrontando com o Lote 07 da mesma Quadra 04 e do mesmo Loteamento; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta com 30,00 metros de distância, confrontando com o Lote 21 da mesma Quadra e do mesmo Loteamento, até o ponto localizado no alinhamento predial da Avenida Brasília, onde teve início e termina esta descrição perimétrica, encerrando com uma área total de 360,00 metros quadrados.

**Local:** Rua Colômbia – Bairro do Mirante  
**Cadastro Municipal:** 53.32.23.1040.001  
**Matrícula nº** 109.894

**Da área:** Um terreno urbano, de forma regular, com início dessa descrição perimétrica no ponto localizado no alinhamento predial da Rua Colômbia, junto ao alinhamento predial do imóvel de propriedade da Fepasa – Ferrovia Paulista S/A; deste ponto segue em linha reta com 14,50 metros de distância, confrontando com a Rua Colômbia; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta com 22,10 metros de distância, confrontando com o Lote de propriedade de Antônio Cezarino Bizigatto; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta com 13,90 metros de distância, confrontando com imóvel de propriedade da Fepasa – Ferrovia Paulista S/A; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta com 14,00 metros de distância, confrontando com imóvel de propriedade da Fepasa – Ferrovia Paulista S/A, até o ponto localizado no alinhamento predial da Rua Colômbia, onde teve início e termina esta descrição perimétrica, encerrando com uma área total de 229,11 metros quadrados.

Art. 2º Os valores dos imóveis definidos nos Laudos de Avaliação, que são partes integrantes desta Lei, serão corrigidos mensalmente pela variação do IGPM a partir do mês subsequente ao de sua realização, atualizados até a data da efetiva alienação.

Art. 3º As despesas cartorárias decorrentes das transferências dos imóveis correrão por conta dos compradores.



GABINETE DO PREFEITO

# PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

PROC. Nº 212125

FOLHA Nº 07

Art. 4º A forma de pagamento do valor correspondente à venda do imóvel será definida no Termo de Referência do Processo Licitatório específico.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura de Mogi Mirim, 13 de outubro de 2025.

**DR. PAULO DE OLIVEIRA E SILVA**  
Prefeito Municipal

Projeto de Lei nº

Autoria: Prefeito Municipal

**152/2025**



MUNICÍPIO DE  
**MOGI MIRIM**

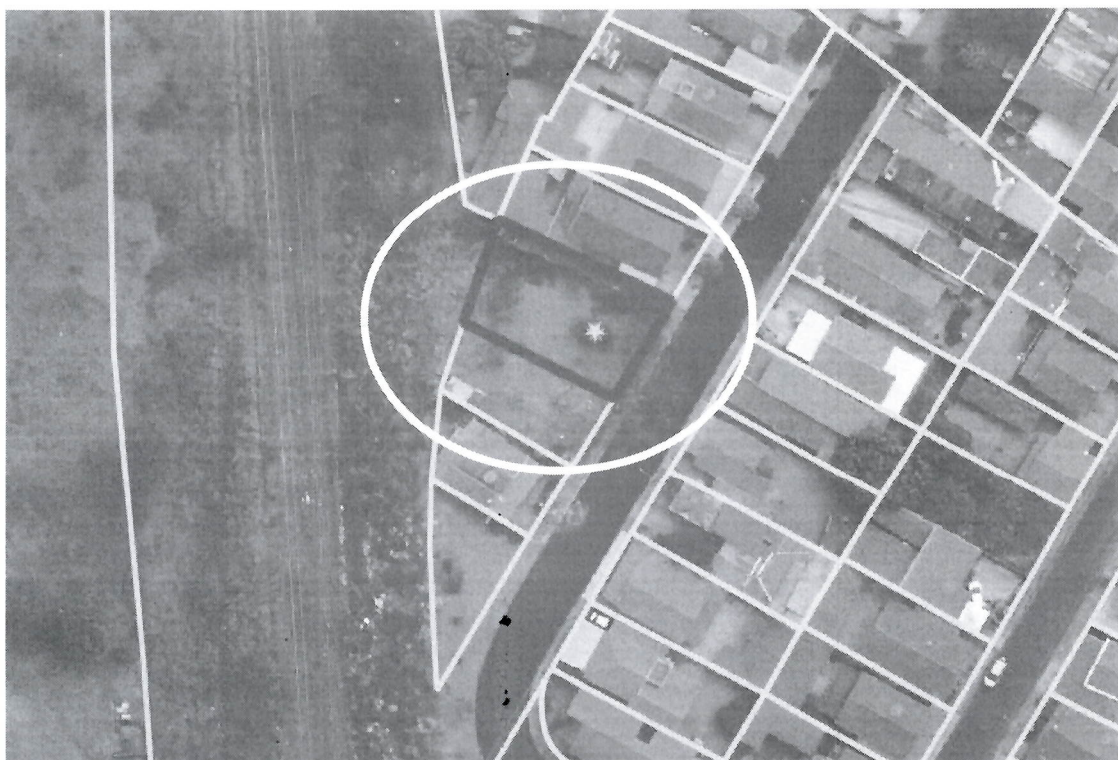
**Consorcio Mogiano**

PROC. Nº 212/25

FOLHA Nº 08

**GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS MUNICIPAIS**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**



*Imagem – Aerocarta – Maio 2025*

**DATA BASE AGOSTO DE 2025**



**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

**LOCALIZAÇÃO** – Rua Colômbia, 123 – Bairro Alto do Mirante – Loteamento – Vila Dias. Mogi Mirim – SP

**Cadastro municipal** – 53.32.23.1040.001

**Matrícula** – 109.894 – **Ofício de Registro de Imóveis de Mogi Mirim**



*Imagem – Aerocarta – Maio 2025*

**CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS**

**Área do Terreno:** 229,11 M<sup>2</sup>

**Testada Principal:** 14,50 M

**Testada 2:** 00,00 M

**Área construída:** 0,00 M<sup>2</sup>

**Padrão construção:** - 0,0

**Matrícula** – 109.894 – **Ofício de Registro de Imóveis de Mogi Mirim**



MUNICÍPIO DE  
**MOGI MIRIM**

## Consorcio Mogiano

PROC. Nº 212/25

FOLHA Nº 10

### Planta do Imóvel



| LEVANTAMENTO E REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS |                                         |                                  |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|
| Planta do Imóvel                                 |                                         |                                  |
|                                                  |                                         |                                  |
| Localização: Rua Colômbia, 123                   |                                         | <br><b>MOGI MIRIM</b>            |
| Inscrição Imobiliária: 53.32.23.1040             | Imóvel: Matrículas - 109894             |                                  |
| Área do Terreno: 229,11 m <sup>2</sup>           | Área do Construída: 0,00 m <sup>2</sup> |                                  |
| Município: Mogi Mirim                            | UF: SP Data: 11/08/2025                 |                                  |
| Fonte: Mapeamento Aerofotogramétrico, 2024       |                                         | Escala: 1/200                    |
|                                                  |                                         | Contratada:<br>CONSORCIO MOGIANO |



**Loteamento: – Vila Dias ou Chácara do Boa**

**Memorial Descritivo:**

**IMÓVEL CONSTITUIDO PELO LOTE SEM DENOMINAÇÃO SITUADO NA RUA COLÔMBIA DO LOTEAMENTO VILA DIAS OU CHÁCARA DO BOA NO BAIRRO ALTO DO MIRANTE - MATRÍCULA 109.894 LOCALIZADO À RUA COLÔMBIA, 123, NO MUNICÍPIO E COMARCA DE MOGI MIRIM, ESTADO DE SÃO PAULO.**

Um terreno urbano, de forma regular, com a seguinte descrição e confrontantes, a saber: Tem início essa descrição perimétrica no ponto localizado no alinhamento predial da Rua Colômbia, junto ao alinhamento predial do imóvel de propriedade da Fepasa – Ferrovia Paulista S/A; deste ponto segue em linha reta com 14,50 metros de distância, confrontando com a Rua Colômbia; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta com 22,10 metros de distância, confrontando com o Lote de propriedade de Antônio Cezarino Bizigatto; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta com 13,90 metros de distância, confrontando com imóvel de propriedade da Fepasa – Ferrovia Paulista S/A; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta com 14,00 metros de distância, confrontando com imóvel de propriedade da Fepasa – Ferrovia Paulista S/A, até o ponto localizado no alinhamento predial da Rua Colômbia, onde teve início e termina essa descrição perimétrica, encerrando com uma área total de 229,11 metros quadrados.



MUNICÍPIO DE  
**MOGI MIRIM**

**Consorcio Mogiano**

PROC. Nº 212125

FOLHA Nº 12

**Matrícula do Imóvel: 109.894**

Documento assinado no Assinador CTR. Para validar o documento e suas assinaturas, acesse: <https://assinador.ctr.org.br/valida/303MHP-90343-JOMMZ-95374>

CNPJ: 120220.2.0109894-81

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

**DA COMARCA DE MOGI MIRIM - S.P.**

Código Nacional de Serventias nº 12 022-0

MATRÍCULA Nº

**109.894**

FOLHA Nº

**01**

**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

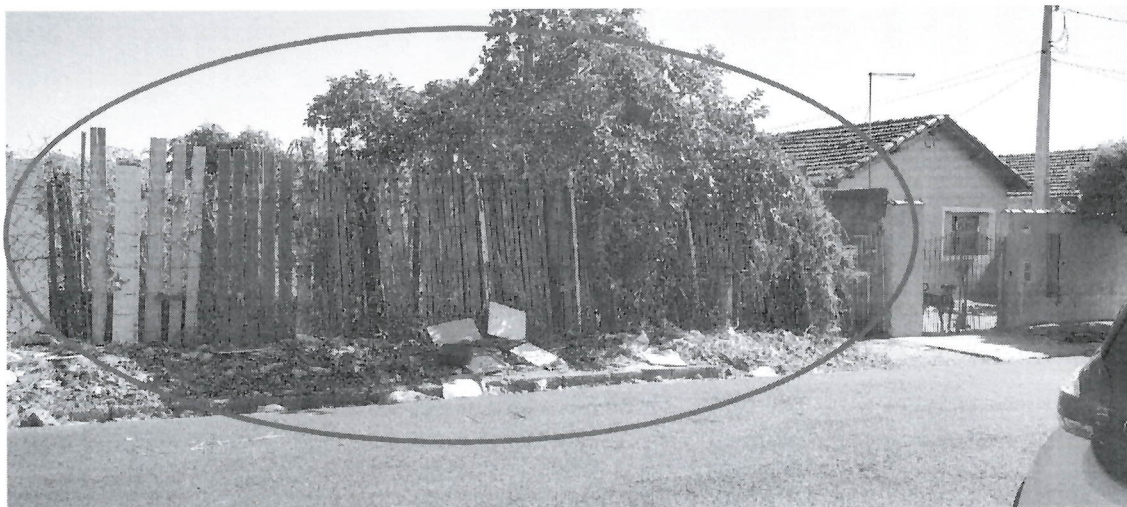
**Imóvel: URBANO - Município: MOGI MIRIM - Cadastro Municipal: 53.32.23.1040.001.**  
O lote de terreno situado na Rua Colômbia, na Chácara do Boa, nesta cidade, com a área de 229,11 m<sup>2</sup>, medindo 14,50 metros de frente para a rua referida; 14,00 metros do lado esquerdo de quem da rua olha para o lote, confrontando com Fepasa - Ferrovia Paulista S/A; 22,10 metros do lado direito, confrontando com Antonio Cezarino Bizigatto; e 13,90 metros no fundo, confrontando com Fepasa - Ferrovia Paulista S/A. Proprietário: **MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM**, com sede na Rua Dr. José Alves, nº 129, nesta cidade, inscrito no CNPJ/ME sob nº 45.332.095/0001-89. Registro anterior: Transcrição nº 55.099, fls. 227, Livro 3-B, datada de 18 de Janeiro de 1973, deste Registro. Mogi Mirim, 09 de Agosto de 2021. O Escrevente, Elídia Cristina Zimbrão Rodrigues (Elídia Cristina Zimbrão Rodrigues) - O Substituto do Oficial, (Jéner Rodrigo dos Santos) - Prot. 318.768, de 02/08/2021, Msc. 160.170 e Selo Digital 1202203F1000P00011784121B.

Página: 0001/0002

**Matrícula 109.894 - Folha 01 - Única**



**Fotografias do Imóvel**





**AVALIAÇÃO:**

**Metodologia - Em conformidade com as normas:**

**NBR 14653 – Avaliação de imóveis urbanos da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;**

**Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE S/P – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.**

**Custo Unitário Básico da Construção Civil – Sinduscon S/P – Sindicato da Indústria da Construção Civil**

**Valores unitários de Terrenos determinados através da aplicação do Método Comparativo de Dados de Mercado.**

***Informações sobre a Vistoria:***

***A vistoria no imóvel foi realizada externamente em 23/07/2025 e não foi identificado benfeitorias relativas à áreas edificadas.***

***Terreno cercado na frente com madeira.***

**Elementos Comparativos terrenos**

| ORDEM | IMOBILIARIA                     | REFERENCIA    | PESQUISA | MUNICIPIO  | BAIRRO          | FOTO | LOTEAMENTO    |
|-------|---------------------------------|---------------|----------|------------|-----------------|------|---------------|
| 31    | S2 IMOB GESTAO ESTRATEGIA LTDA  | 2692          | 31       | MOGI MIRIM | ALTO DO MIRANTE | 31   | MOGI MIRIM II |
| 32    | S2 IMOB GESTAO ESTRATEGIA LTDA  | 4548          | 32       | MOGI MIRIM | ALTO DO MIRANTE | 32   | MOGI MIRIM II |
| 33    | HOUSE BROKERS BRASIL LTDA       | SO0187        | 33       | MOGI MIRIM | ALTO DO MIRANTE | 33   | MOGI MIRIM II |
| 34    | SOCIALAR CHARLES IMOVEIS        | 59081         | 34       | MOGI MIRIM | ALTO DO MIRANTE | 34   | MOGI MIRIM II |
| 35    | RE/MAX PONTO 1                  | 690751001-128 | 35       | MOGI MIRIM | ALTO DO MIRANTE | 35   | MOGI MIRIM II |
| 36    | RE/MAX PONTO 1                  | 690751049-31  | 36       | MOGI MIRIM | ALTO DO MIRANTE | 36   | MOGI MIRIM II |
| 37    | RE/MAX PONTO 1                  | 690751051-34  | 37       | MOGI MIRIM | ALTO DO MIRANTE | 37   | MOGI MIRIM II |
| 38    | RE/MAX PONTO 1                  | 690751049-40  | 38       | MOGI MIRIM | ALTO DO MIRANTE | 38   | MOGI MIRIM II |
| 39    | VERTH IMOVEIS                   | CA002616      | 39       | MOGI MIRIM | ALTO DO MIRANTE | 39   | MOGI MIRIM II |
| 40    | MARCO AURELIO DA CRUZ GUERREIRO | CA00114       | 40       | MOGI MIRIM | ALTO DO MIRANTE | 40   | MOGI MIRIM II |
| 41    | RE/MAX PONTO 1                  | 690751019-292 | 41       | MOGI MIRIM | ALTO DO MIRANTE | 41   | MOGI MIRIM II |
| 76    | LOCALIZE IMOVEIS                | 1905          | 76       | MOGI MIRIM | ALTO DO MIRANTE | 76   | VILA DIAS     |
| 77    | HENRIQUE CORRETOR DE IMOVEIS    | 0             | 77       | MOGI MIRIM | ALTO DO MIRANTE | 77   | VILA DIAS     |
| 78    | CALOS GINO                      | 0             | 78       | MOGI MIRIM | ALTO DO MIRANTE | 78   | VILA DIAS     |
| 79    | CAMPOS IMOVEIS                  | 0             | 79       | MOGI MIRIM | ALTO DO MIRANTE | 79   | VILA DIAS     |

**Elementos comparativos - Parte 1**

| ZONA HOMOGENEA | INFORMANTE                      | TELEFONE 1  | TELEFONE 2  | CONTATO                         | TIPO   | PREÇO      | MODALIDADE |
|----------------|---------------------------------|-------------|-------------|---------------------------------|--------|------------|------------|
| 9              | S2 IMOB GESTAO ESTRATEGIA LTDA  | 1938043868  | 19935014360 | S2 IMOB GESTAO ESTRATEGIA LTDA  | OFERTA | 235.000,00 | VENDA      |
| 9              | S2 IMOB GESTAO ESTRATEGIA LTDA  | 1938043868  | 19935014360 | S2 IMOB GESTAO ESTRATEGIA LTDA  | OFERTA | 250.000,00 | VENDA      |
| 9              | HOUSE BROKERS BRASIL LTDA       | 1938412099  |             | HOUSE BROKERS BRASIL LTDA       | OFERTA | 250.000,00 | VENDA      |
| 9              | SOCIALAR CHARLES IMOVEIS        | 1938143939  |             | SOCIALAR CHARLES IMOVEIS        | OFERTA | 220.000,00 | VENDA      |
| 9              | RE/MAX PONTO 1                  | 1935490849  |             | RE/MAX PONTO 1                  | OFERTA | 219.990,00 | VENDA      |
| 9              | RE/MAX PONTO 1                  | 1935490849  |             | RE/MAX PONTO 1                  | OFERTA | 200.000,00 | VENDA      |
| 9              | RE/MAX PONTO 1                  | 1935490849  |             | RE/MAX PONTO 1                  | OFERTA | 265.000,00 | VENDA      |
| 9              | RE/MAX PONTO 1                  | 1935490849  |             | RE/MAX PONTO 1                  | OFERTA | 195.000,00 | VENDA      |
| 9              | VERTH IMOVEIS                   | 19989210031 |             | VERTH IMOVEIS                   | OFERTA | 250.000,00 | VENDA      |
| 9              | MARCO AURELIO DA CRUZ GUERREIRO | 19971077618 |             | MARCO AURELIO DA CRUZ GUERREIRO | OFERTA | 235.000,00 | VENDA      |
| 9              | RE/MAX PONTO 1                  | 1935490849  |             | RE/MAX PONTO 1                  | OFERTA | 110.000,00 | VENDA      |
| 9              | LOCALIZE IMOVEIS                | 1935520391  | 1935520391  | LOCALIZE IMOVEIS                | OFERTA | 370.000,00 | VENDA      |
| 9              | HENRIQUE CORRETOR DE IMOVEIS    | 19991339353 |             | HENRIQUE CORRETOR DE IMOVEIS    | OFERTA | 180.000,00 | VENDA      |
| 9              | CARLOS GINO                     | 1938062253  | 19997011355 | CARLOS GINO                     | OFERTA | 175.000,00 | VENDA      |
| 9              | CAMPOS IMOVEIS                  | 1938049555  |             | CAMPOS IMOVEIS                  | OFERTA | 500.000,00 | VENDA      |

**Elementos comparativos - Parte 2**

| DATA       | LOG TIPO | LOG NOME                 | NUMERO | COMPLEMENTO     | ESQUINA | OUTRAS FRENTES | TOPOGRAFIA |
|------------|----------|--------------------------|--------|-----------------|---------|----------------|------------|
| 29/07/2025 | RUA      | YANOMAMI                 | S/N    | MOGI MIRIM II   | NAO     | NAO            | PLANO      |
| 29/07/2025 | RUA      | TUPINAMBÁ                | 111    | MOGI MIRIM II   | NAO     | NAO            | PLANO      |
| 29/07/2025 | RUA      | TUPINAMBÁ                | 111    | MOGI MIRIM II   | NAO     | NAO            | PLANO      |
| 29/07/2025 | RUA      | TUPINAMBÁ                | 48     | MOGI MIRIM II   | NAO     | NAO            | PLANO      |
| 29/07/2025 | RUA      | KARAJA                   | 122    | MOGI MIRIM II   | NAO     | NAO            | PLANO      |
| 29/07/2025 | RUA      | TUPINAMBÁ                | 141    | MOGI MIRIM II   | NAO     | NAO            | PLANO      |
| 29/07/2025 | AV       | TUPI                     | 140    | MOGI MIRIM II   | NAO     | NAO            | PLANO      |
| 29/07/2025 | RUA      | TUPINAMBÁ                | 82     | MOGI MIRIM II   | NAO     | NAO            | PLANO      |
| 29/07/2025 | RUA      | TAPIRAPE                 | 111    | MOGI MIRIM II   | NAO     | NAO            | PLANO      |
| 29/07/2025 | RUA      | YANOMAMI                 | 114    | MOGI MIRIM II   | NAO     | NAO            | PLANO      |
| 29/07/2025 | RUA      | JOSE MARIO BARROS MILANO | S/N    | MOGI MIRIM II   | NAO     | NAO            | PLANO      |
| 14/08/2025 | RUA      | NAPOLEÃO PORTIOLLI       | 158    | ALTO DO MIRANTE | NÃO     | NÃO            | PLANO      |
| 14/08/2025 | RUA      | NAPOLEÃO PORTIOLLI       | 54     | ALTO DO MIRANTE | NÃO     | NÃO            | PLANO      |
| 14/08/2025 | RUA      | NAPOLEÃO PORTIOLLI       | 79     | ALTO DO MIRANTE | NÃO     | NÃO            | PLANO      |
| 14/08/2025 | RUA      | SÃO SALVADOR             | 41     | ALTO DO MIRANTE | NÃO     | NÃO            | PLANO      |

**Elementos comparativos - Parte 3**



MUNICÍPIO DE  
**MOGI MIRIM**

## Consorcio Mogiano

| CONSISTENCIA | AREA   | TESTADA | MELHORAMENTOS PUBLICOS | CONSTRUÇÃO TIPO | CONSTRUÇÃO PADRAO | AREA CONSTRUIDA | IDADE APARENTE |
|--------------|--------|---------|------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|----------------|
| SECO         | 126,00 | 5,50    | 1234567                | CASA            | POPULAR           | 93,00           | 20             |
| SECO         | 121,00 | 5,50    | 1234567                | CASA            | POPULAR           | 99,00           | 10             |
| SECO         | 121,00 | 5,50    | 1234567                | CASA            | POPULAR           | 96,00           | 10             |
| SECO         | 121,00 | 5,50    | 1234567                | CASA            | POPULAR           | 84,00           | 20             |
| SECO         | 126,00 | 5,50    | 1234567                | CASA            | POPULAR           | 95,00           | 15             |
| SECO         | 121,00 | 5,50    | 1234567                | CASA            | POPULAR           | 75,06           | 20             |
| SECO         | 121,00 | 5,50    | 1234567                | CASA            | MEDIO             | 106,00          | 10             |
| SECO         | 121,00 | 5,50    | 1234567                | CASA            | POPULAR           | 89,00           | 20             |
| SECO         | 121,00 | 5,50    | 1234567                | CASA            | POPULAR           | 98,00           | 15             |
| SECO         | 126,00 | 5,50    | 1234567                | CASA            | POPULAR           | 93,00           | 20             |
| SECO         | 300,00 | 10,00   | 1234567                |                 |                   |                 |                |
| SECO         | 285,00 | 9,50    | 1234567                | CASA            | POPULAR           | 146,29          | 30             |
| SECO         | 450,00 | 15,00   | 1234567                |                 |                   |                 |                |
| SECO         | 220,00 | 10,00   | 1234567                | CASA            | POPULAR           | 105,91          | 30             |
| SECO         | 851,00 | 16,00   | 1234567                | CASA            | POPULAR           | 180,00          | 30             |

*Elementos comparativos – Parte 4*

### Elementos Comparativos terrenos



★ - Imóvel Avaliando

★ - Elementos Comparativos



Homogeneização e Cálculo de Terrenos

| Nº Ordem | Elemento | Z H | Tipo oft | Preço (R\$) | Modalidade | Preço de Venda (R\$) | Outras frentes | Ce   | Ile  | Topografia | Solo | At (m²) | Fp (m) | Padrão ref. | Padrão Constr. | Ile | Idade Referencial |
|----------|----------|-----|----------|-------------|------------|----------------------|----------------|------|------|------------|------|---------|--------|-------------|----------------|-----|-------------------|
| 31       | 31       | 9   | OFERTA   | 235.000,00  | VENDA      | 235000               | 0              | 1,00 | 87,4 | PLANO      | SECO | 126,00  | 5,50   | p           | rs             | 15  | 60                |
| 32       | 32       | 9   | OFERTA   | 250.000,00  | VENDA      | 250000               | 0              | 1,00 | 87,4 | PLANO      | SECO | 121,00  | 5,50   | p           | rs             | 15  | 60                |
| 33       | 33       | 9   | OFERTA   | 250.000,00  | VENDA      | 250000               | 0              | 1,00 | 87,4 | PLANO      | SECO | 121,00  | 5,50   | p           | rs             | 15  | 60                |
| 34       | 34       | 9   | OFERTA   | 220.000,00  | VENDA      | 220000               | 0              | 1,00 | 87,4 | PLANO      | SECO | 121,00  | 5,50   | p           | rs             | 15  | 60                |
| 35       | 35       | 9   | OFERTA   | 219.990,00  | VENDA      | 219990               | 0              | 1,00 | 87,4 | PLANO      | SECO | 126,00  | 5,50   | p           | rs             | 20  | 60                |
| 36       | 36       | 9   | OFERTA   | 200.000,00  | VENDA      | 200000               | 0              | 1,00 | 87,4 | PLANO      | SECO | 121,00  | 5,50   | p           | rs             | 15  | 60                |
| 37       | 37       | 9   | OFERTA   | 265.000,00  | VENDA      | 265000               | 0              | 1,00 | 87,4 | PLANO      | SECO | 121,00  | 5,50   | p           | rs             | 15  | 60                |
| 38       | 38       | 9   | OFERTA   | 195.000,00  | VENDA      | 195000               | 0              | 1,00 | 87,4 | PLANO      | SECO | 121,00  | 5,50   | p           | rs             | 20  | 60                |
| 39       | 39       | 9   | OFERTA   | 250.000,00  | VENDA      | 250000               | 0              | 1,00 | 87,4 | PLANO      | SECO | 121,00  | 5,50   | p           | rs             | 10  | 60                |
| 40       | 40       | 9   | OFERTA   | 235.000,00  | VENDA      | 235000               | 0              | 1,00 | 87,4 | PLANO      | SECO | 126,00  | 5,50   | p           | rs             | 15  | 60                |
| 41       | 41       | 9   | OFERTA   | 110.000,00  | VENDA      | 110000               | 0              | 1,00 | 87,4 | PLANO      | SECO | 300,00  | 10,00  |             |                | 0   | 0                 |
| 76       | 76       | 9   | OFERTA   | 370.000,00  | VENDA      | 370000               | 0              | 1,00 | 87,4 | PLANO      | SECO | 285,00  | 9,50   | p           | rs             | 30  | 60                |
| 77       | 77       | 9   | OFERTA   | 180.000,00  | VENDA      | 180000               | 0              | 1,00 | 87,4 | PLANO      | SECO | 450,00  | 15,00  |             |                | 0   | 0                 |
| 78       | 78       | 9   | OFERTA   | 175.000,00  | VENDA      | 175000               | 0              | 1,00 | 87,4 | PLANO      | SECO | 220,00  | 10,00  | p           | re-            | 40  | 80                |
| 79       | 79       | 9   | OFERTA   | 500.000,00  | VENDA      | 500000               | 0              | 1,00 | 87,4 | PLANO      | SECO | 851,00  | 16,00  | p           | re-            | 40  | 80                |

Relatório de Homogeneização e Cálculo do Terreno – Parte 1

| Est. Cons. | Ac (m²) | Ff   | Coef Pd Constr | Vub      | te/tr | Depreciação | a    | k    | Coef Residual | F Obsolescimo | Vc         | Vt         | Vu     | Fl   | Fc   | IF Paradigma | Flr  | Frente Paradigma | Frente elemento |
|------------|---------|------|----------------|----------|-------|-------------|------|------|---------------|---------------|------------|------------|--------|------|------|--------------|------|------------------|-----------------|
| c          | 93,00   | 0,85 | 1,056          | 1.773,06 | 0,25  | 2,52        | 0,16 | 0,82 | 0,20          | 0,858         | 149.400,45 | 50.349,55  | 399,60 | 1,00 | 1,00 | 87,40        | 1,00 | 7,80             | 5,50            |
| b          | 99,00   | 0,85 | 1,056          | 1.773,06 | 0,25  | 0,32        | 0,16 | 0,84 | 0,20          | 0,873         | 161.791,82 | 50.708,18  | 419,08 | 1,00 | 1,00 | 87,40        | 1,00 | 7,80             | 5,50            |
| b          | 96,00   | 0,85 | 1,056          | 1.773,06 | 0,25  | 0,32        | 0,16 | 0,84 | 0,20          | 0,873         | 156.889,04 | 55.610,96  | 459,59 | 1,00 | 1,00 | 87,40        | 1,00 | 7,80             | 5,50            |
| c          | 84,00   | 0,85 | 1,056          | 1.773,06 | 0,25  | 2,52        | 0,16 | 0,82 | 0,20          | 0,858         | 134.942,34 | 52.057,66  | 430,23 | 1,00 | 1,00 | 87,40        | 1,00 | 7,80             | 5,50            |
| c          | 95,00   | 0,85 | 1,056          | 1.773,06 | 0,33  | 2,52        | 0,22 | 0,76 | 0,20          | 0,807         | 143.462,19 | 43.529,31  | 345,47 | 1,00 | 1,00 | 87,40        | 1,00 | 7,80             | 5,50            |
| b          | 75,06   | 0,85 | 1,056          | 1.773,06 | 0,25  | 0,32        | 0,16 | 0,84 | 0,20          | 0,873         | 122.667,62 | 47.332,38  | 391,18 | 1,00 | 1,00 | 87,40        | 1,00 | 7,80             | 5,50            |
| b          | 106,00  | 0,85 | 1,056          | 1.773,06 | 0,25  | 0,32        | 0,16 | 0,84 | 0,20          | 0,873         | 173.231,65 | 52.018,35  | 429,90 | 1,00 | 1,00 | 87,40        | 1,00 | 7,80             | 5,50            |
| c          | 89,00   | 0,85 | 0,912          | 1.773,06 | 0,33  | 2,52        | 0,22 | 0,76 | 0,20          | 0,807         | 116.073,95 | 49.676,05  | 410,55 | 1,00 | 1,00 | 87,40        | 1,00 | 7,80             | 5,50            |
| b          | 98,00   | 0,85 | 1,056          | 1.773,06 | 0,17  | 0,32        | 0,10 | 0,90 | 0,20          | 0,920         | 168.794,65 | 43.705,35  | 361,20 | 1,00 | 1,00 | 87,40        | 1,00 | 7,80             | 5,50            |
| c          | 93,00   | 0,85 | 1,056          | 1.773,06 | 0,25  | 2,52        | 0,16 | 0,82 | 0,20          | 0,858         | 149.400,45 | 50.349,55  | 399,60 | 1,00 | 1,00 | 87,40        | 1,00 | 7,80             | 5,50            |
|            | 0,00    | 0,85 | 0              | 1.773,06 | 0,00  | 0,00        | 0,00 | 1,00 | 0,00          | 1,000         | 0,00       | 93.500,00  | 311,67 | 1,00 | 1,00 | 87,40        | 1,00 | 7,80             | 10,00           |
| c          | 146,29  | 0,85 | 1,056          | 1.773,06 | 0,50  | 2,52        | 0,38 | 0,61 | 0,20          | 0,687         | 188.282,91 | 126.217,09 | 442,87 | 1,00 | 1,00 | 87,40        | 1,00 | 7,80             | 9,50            |
|            | 0,00    | 0,85 | 0              | 1.773,06 | 0,00  | 0,00        | 0,00 | 1,00 | 0,00          | 1,000         | 0,00       | 153.000,00 | 340,00 | 1,00 | 1,00 | 87,40        | 1,00 | 7,80             | 15,00           |
| c          | 105,91  | 0,85 | 0,672          | 1.773,06 | 0,50  | 2,52        | 0,38 | 0,61 | 0,20          | 0,687         | 86.743,83  | 62.006,17  | 281,85 | 1,00 | 1,00 | 87,40        | 1,00 | 7,80             | 10,00           |
| c          | 180,00  | 0,85 | 0,672          | 1.773,06 | 0,50  | 2,52        | 0,38 | 0,61 | 0,20          | 0,687         | 147.426,01 | 277.573,99 | 326,17 | 1,00 | 1,00 | 87,40        | 1,00 | 7,80             | 16,00           |

Relatório de Homogeneização e Cálculo do Terreno – Parte 2



MUNICÍPIO DE  
**MOGI MIRIM**

## Consorcio Mogiano

| Cf                     | Cp   | Ca   | Vuh    | Vuh Considerado | Discrepantes | Vu Utilizado | Discrepantes | Vu Utilizado | Discrepantes | Vu Utilizado | Discrepantes | Vu Utilizado | Discrepantes |
|------------------------|------|------|--------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1,00                   | 1,00 | 0,93 | 371,63 | 371,63          |              | 371,63       |              | 371,63       |              | 371,63       |              | 371,63       |              |
| 1,00                   | 1,00 | 0,93 | 389,74 | 389,74          |              | 389,74       |              | 389,74       |              | 389,74       |              | 389,74       |              |
| 1,00                   | 1,00 | 0,93 | 427,42 | 427,42          |              | 427,42       |              | 427,42       |              | 427,42       |              | 427,42       |              |
| 1,00                   | 1,00 | 0,93 | 400,11 | 400,11          |              | 400,11       |              | 400,11       |              | 400,11       |              | 400,11       |              |
| 1,00                   | 1,00 | 0,93 | 321,29 | 321,29          |              | 321,29       |              | 321,29       |              | 321,29       |              | 321,29       |              |
| 1,00                   | 1,00 | 0,93 | 363,79 | 363,79          |              | 363,79       |              | 363,79       |              | 363,79       |              | 363,79       |              |
| 1,00                   | 1,00 | 0,93 | 399,81 | 399,81          |              | 399,81       |              | 399,81       |              | 399,81       |              | 399,81       |              |
| 1,00                   | 1,00 | 0,93 | 381,81 | 381,81          |              | 381,81       |              | 381,81       |              | 381,81       |              | 381,81       |              |
| 1,00                   | 1,00 | 0,93 | 335,92 | 335,92          |              | 335,92       |              | 335,92       |              | 335,92       |              | 335,92       |              |
| 1,00                   | 1,00 | 0,93 | 371,63 | 371,63          |              | 371,63       |              | 371,63       |              | 371,63       |              | 371,63       |              |
| 1,00                   | 1,00 | 1,04 | 324,13 | 324,13          |              | 324,13       |              | 324,13       |              | 324,13       |              | 324,13       |              |
| 1,00                   | 1,00 | 1,07 | 473,87 | 473,87          |              | 473,87       |              | 473,87       |              | 473,87       |              | 473,87       |              |
| 1,00                   | 1,00 | 1,09 | 370,60 | 370,60          |              | 370,60       |              | 370,60       |              | 370,60       |              | 370,60       |              |
| 1,00                   | 1,00 | 1,00 | 281,85 | 281,85          |              | 281,85       |              | 281,85       |              | 281,85       |              | 281,85       |              |
| 1,00                   | 1,00 | 1,18 | 384,89 | 384,89          |              | 384,89       |              | 384,89       |              | 384,89       |              | 384,89       |              |
| Média                  |      |      |        | 373,23          |              | 373,23       |              | 373,23       |              | 373,23       |              | 373,23       |              |
| Limite Inferior (-30%) |      |      |        | 261,26          |              | 261,26       |              | 261,26       |              | 261,26       |              | 261,26       |              |
| Limite Superior (+30%) |      |      |        | 485,20          |              | 485,20       |              | 485,20       |              | 485,20       |              | 485,20       |              |
| Vu adotado             |      |      |        | 373,00          |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Número de Elementos    |      |      |        |                 | 15           |              | 15           |              | 15           |              | 15           |              | 15           |

Relatório de Homogeneização e Cálculo do Terreno – Parte 3



**VALOR DO IMÓVEL:**

Valor unitário do terreno: R\$ 373,00 M<sup>2</sup>

Valor unitário de construção: R\$ 0,00 M<sup>2</sup>

TERRENO: 229,11 M<sup>2</sup>x R\$ 373,00 = R\$ 85.458,03

EDIFICAÇÃO: 0,00

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 85.458,03**

**Mogi Mirim, 07 de Agosto de 2025**

CONSÓRCIO MOGIANO

---

**José Luiz Alves**  
Engenheiro civil  
CREA-RN 260321850-6



MUNICÍPIO DE  
**MOGI MIRIM**

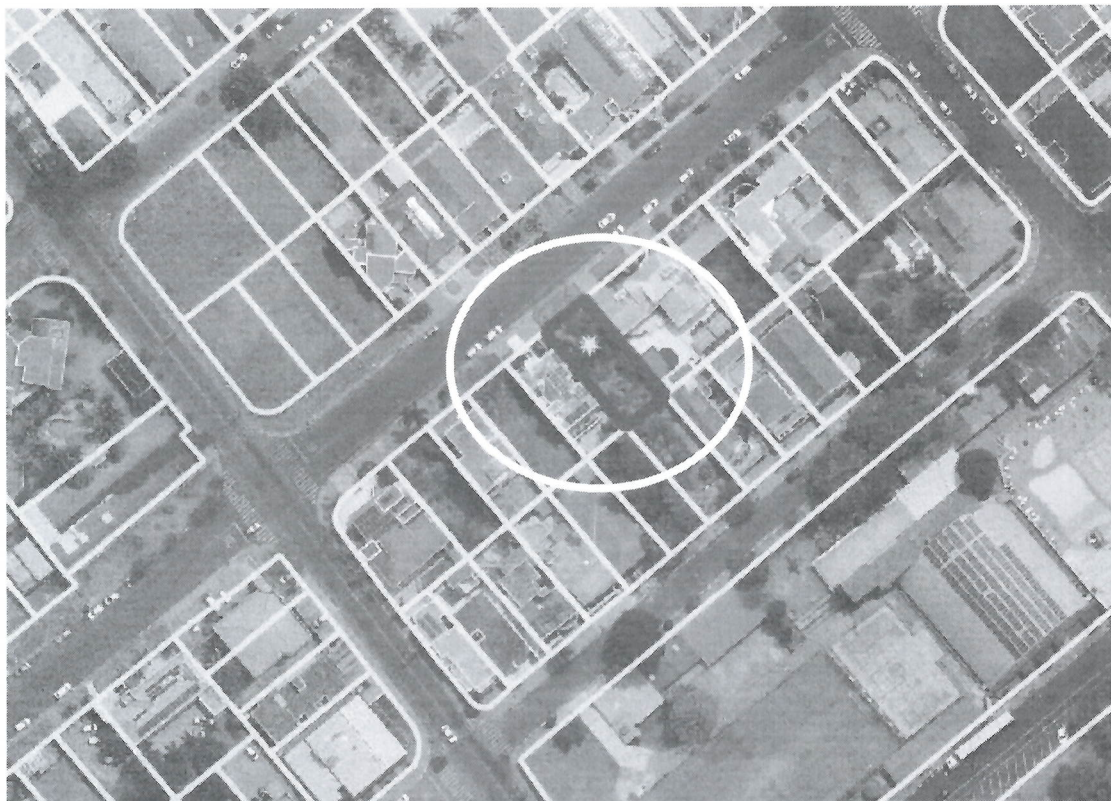
**Consorcio Mogiano**

PROC. Nº 212125

FOLHA Nº 20

**GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS MUNICIPAIS**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**



*Imagem – Aerocarta – Maio 2025*

**DATA BASE AGOSTO DE 2025**



**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

**LOCALIZAÇÃO – Avenida Brasília, s/n – Bairro Nova Mogi – Loteamento – Nova Mogi. Mogi Mirim – SP**

**Cadastro municipal – 53.37.06.0138.001**

**Matrícula – 96.465 – Ofício de Registro de Imóveis de Mogi Mirim**



*Imagem – Aerocarta – Maio 2025*

**CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS**

**Área do Terreno: 360,00 M<sup>2</sup>**

**Testada Principal: 12,00 M**

**Testada 2: 0,00 M**

**Área construída: 0,00 M<sup>2</sup>**

**Padrão construção:- 0,0**

**Matrícula – 96.465 – Ofício de Registro de Imóveis de Mogi Mirim**



MUNICÍPIO DE  
**MOGI MIRIM**

## Consorcio Mogiano

PROC. Nº 212125

FOLHA Nº 22

### Planta do Imóvel



| LEVANTAMENTO E REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS |                             |                   |
|--------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Planta do Imóvel                                 |                             |                   |
|                                                  |                             |                   |
| Localização: Avenida Brasília, S/N               |                             | Contratante       |
| Inscrição Imobiliária: 53.37.06.0138             | Imóvel: Matrículas - 96465  |                   |
| Área do Terreno: 360 m²                          | Área do Construída: 0.00 m² |                   |
| Município: Mogi Mirim                            | UF: SP                      |                   |
| Fonte: Mapeamento Aerofotogramétrico, 2024       | Data: 30/07/2025            |                   |
| Escala: 1/250                                    |                             | Contratada        |
|                                                  |                             | CONSÓRCIO MOGIANO |



**Loteamento: Nova Mogi**

**Memorial Descritivo:**

**IMÓVEL CONSTITUÍDO PELO LOTE 22 DA QUADRA 04 DO LOTEAMENTO NOVA MOGI - MATRÍCULA 96.465, LOCALIZADO À AVENIDA BRASÍLIA, S/N, NO MUNICÍPIO E COMARCA DE MOGI MIRIM, ESTADO DE SÃO PAULO.**

Um terreno urbano, de forma regular, com a seguinte descrição e confrontantes, a saber: Tem início essa descrição perimétrica no ponto localizado no alinhamento predial da Avenida Brasília do Loteamento Nova Mogi, junto ao ponto localizado no alinhamento predial do Lote 21 da quadra 04 do Loteamento Nova Mogi; deste ponto segue em linha reta com 12,00 metros de distância, confrontando com a Avenida Brasília; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta com 30,00 metros de distância, confrontando com o Lote 23 da mesma quadra 04 e do mesmo Loteamento; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta com 12,00 metros de distância, confrontando com o Lote 07 da mesma quadra 04 e do mesmo Loteamento; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta com 30,00 metros de distância, confrontando com o Lote 21 da mesma quadra e do mesmo Loteamento, até o ponto localizado no alinhamento predial da Avenida Brasília, onde teve início e termina essa descrição perimétrica, encerrando com uma área total de 360,00 metros quadrados.



MUNICÍPIO DE  
**MOGI MIRIM**

## Consorcio Mogiano

PROC. Nº 212/25

FOLHA Nº 24

**Matrícula do Imóvel: 96.465**



Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DE MOGI MIRIM - S.P.

Código Nacional de Serviços nº 12022-0

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL



Imóvel: URBANO - Município: MOGI MIRIM - Cadastro Municipal: 53.37.06.0138.001.

O lote de terreno sob nº 22 da quadra "04", do loteamento "NOVA MOGI", situado nesta cidade, com a área de 360,00 m², medindo 12,00 metros de frente para a Avenida Brasília; 30,00 metros do lado direito de quem da avenida olha para o terreno, confrontando com o lote nº 23, de propriedade de Edmilson José de Souza (mat. 5706); 30,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 21, de propriedade de Rowilson Perugini de Oliveira (mat. 9328); e 12,00 metros no fundo, confrontando com o lote nº 07, de propriedade de Leda Theresza Dal Pozzo de Araújo (mat. 6026). Proprietário: MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Doutor José Alves, nº 129, centro, inscrito no CNPJ/MF sob nº 45.332.095/0001-89. Registro anterior: Inscrição nº 12, fls. 25, Livro 8-A, datada de 07 de Julho de 1955, deste Registro. Mogi Mirim, 26 de Setembro de 2016. O Escrevente, Pedro Henrique Almeida Souza, - O Substituto do Oficial, José Francisco de Almeida, - Prot. 271.429, de 12/06/2016 e fls. 120.992.

PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO  
VALOR: R\$ 22,26

Visualização disponível em [www.registro.sp.gov.br](http://www.registro.sp.gov.br)

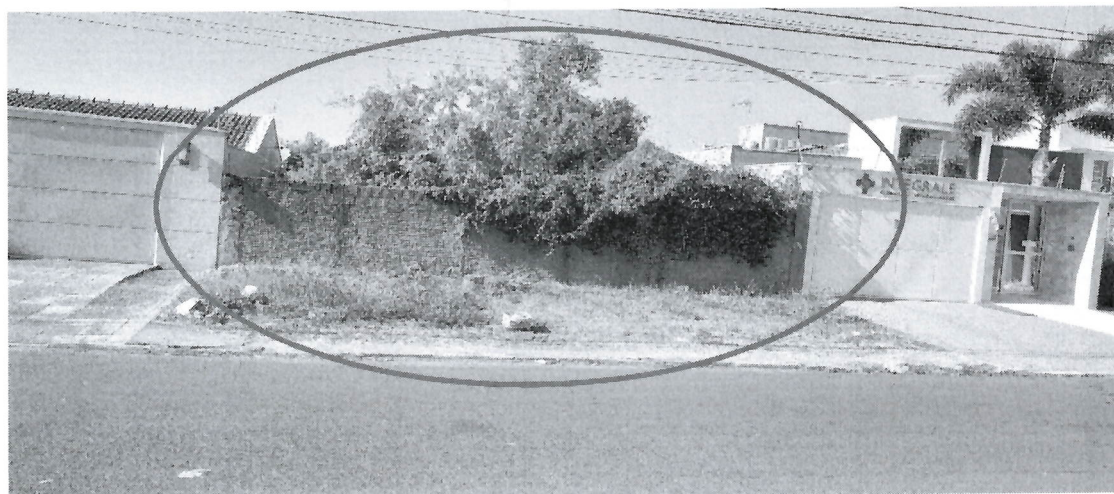
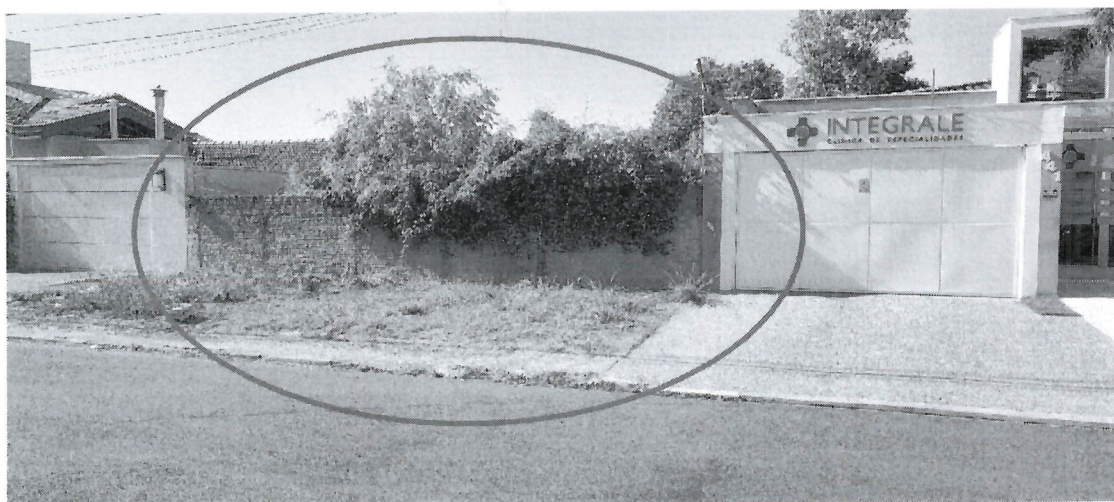
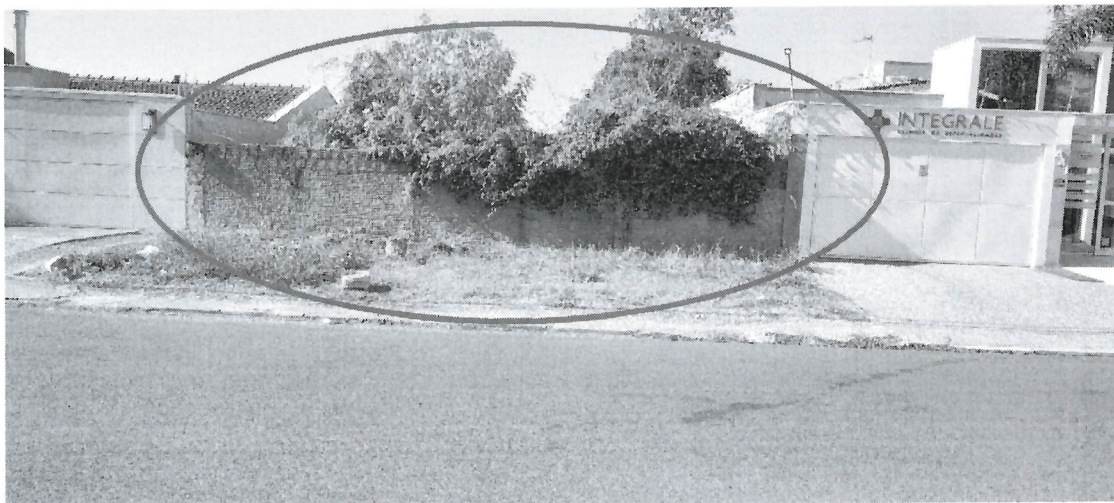
Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
de Imóveis



SOLICITADO POR: JOSE BRONZI - CPF/CNPJ: \*\*\*458.808-\*\* DATA: 30/07/2025 00:28:02 - VALOR: R\$ 22,26

**Matrícula 96.465 - Folha Única**

**Fotografias do Imóvel**



**AVALIAÇÃO:**

**Metodologia - Em conformidade com as normas:**

**NBR 14653 – Avaliação de imóveis urbanos da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;**

**Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE S/P – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.**

**Custo Unitário Básico da Construção Civil – Sinduscon S/P – Sindicato da Indústria da Construção Civil**

**Valores unitários de Terrenos determinados através da aplicação do Método Comparativo de Dados de Mercado.**

***Informações sobre a Vistoria:***

***A vistoria no imóvel foi realizada externamente em 23/07/2025 e não foi identificado benfeitorias relativas à áreas edificadas.***

***Terreno murado.***



**Elementos Comparativos terrenos**

| ORDEM | IMOBILIARIA                       | REFERENCIA   | PESQUISA | MUNICIPIO  | BAIRRO    | FOTO | LOTEAMENTO       |
|-------|-----------------------------------|--------------|----------|------------|-----------|------|------------------|
| 61    | PH IMOBILIARIA LTDA ME            | TE0815       | 61       | MOGI MIRIM | NOVA MOGI | 61   | BAIRRO NOVA MOGI |
| 62    | SOCIALAR CHARLES IMOVEIS          | 60171        | 62       | MOGI MIRIM | NOVA MOGI | 62   | BAIRRO NOVA MOGI |
| 63    | HOUSE BROKERS BRASIL LTDA         | TE0209       | 63       | MOGI MIRIM | NOVA MOGI | 63   | JARDIM ZANIBONI  |
| 64    | WALTER CAMPOS CORRETOR DE IMOVEIS | 5920         | 64       | MOGI MIRIM | NOVA MOGI | 64   | BAIRRO NOVA MOGI |
| 65    | WALTER CAMPOS CORRETOR DE IMOVEIS | 5920         | 65       | MOGI MIRIM | NOVA MOGI | 65   | BAIRRO NOVA MOGI |
| 66    | HOUSE BROKERS BRASIL LTDA         | TE0228       | 66       | MOGI MIRIM | NOVA MOGI | 66   | JARDIM ÁUREA     |
| 67    | RE/MAX PONTO 1                    | 690751061-20 | 67       | MOGI MIRIM | NOVA MOGI | 67   | JD NSA APARECIDA |
| 68    | GRANDINI NEGOCIOS IMOBILIARIOS    | TE01060      | 68       | MOGI MIRIM | NOVA MOGI | 68   | BAIRRO NOVA MOGI |

*Elementos comparativos - Parte 1*

| ZONA HOMOGENEA | INFORMANTE                        | TELEFONE 1  | TELEFONE 2 | CONTATO                        | TIPO   | PREÇO      | MODALIDADE |
|----------------|-----------------------------------|-------------|------------|--------------------------------|--------|------------|------------|
| 7              | PH IMOBILIARIA LTDA ME            | 1938620298  |            | PH IMOBILIARIA LTDA ME         | OFERTA | 195.000,00 | VENDA      |
| 7              | SOCIALAR CHARLES IMOVEIS          | 1938143939  |            | SOCIALAR CHARLES IMOVEIS       | OFERTA | 250.000,00 | VENDA      |
| 7              | HOUSE BROKERS BRASIL LTDA         | 1938412099  |            | HOUSE BROKERS BRASIL LTDA      | OFERTA | 190.000,00 | VENDA      |
| 7              | WALTER CAMPOS CORRETOR DE IMOVEIS | 19991870247 | 1938620416 | WALTER CAMPOS                  | OFERTA | 600.000,00 | VENDA      |
| 7              | WALTER CAMPOS CORRETOR DE IMOVEIS | 19991870247 | 1938620416 | WALTER CAMPOS                  | OFERTA | 665.000,00 | VENDA      |
| 7              | HOUSE BROKERS BRASIL LTDA         | 1938412099  |            | HOUSE BROKERS BRASIL LTDA      | OFERTA | 320.000,00 | VENDA      |
| 7              | RE/MAX PONTO 1                    | 1935490849  |            | RE/MAX PONTO 1                 | OFERTA | 212.900,00 | VENDA      |
| 7              | GRANDINI NEGOCIOS IMOBILIARIOS    | 19992913636 |            | GRANDINI NEGOCIOS IMOBILIARIOS | OFERTA | 270.000,00 | VENDA      |

*Elementos comparativos - Parte 2*

| DATA       | LOG TIPO | LOG NOME                      | NUMERO | COMPLEMENTO      | ESQUINA | OUTRAS FRENTES | TOPOGRAFIA    |
|------------|----------|-------------------------------|--------|------------------|---------|----------------|---------------|
| 08/08/2025 | AV       | BRASILIA                      | S/N    | NOVA MOGI        | NÃO     | NÃO            | DECLIVE SUAVE |
| 08/08/2025 | AV       | BRASILIA                      | S/N    | NOVA MOGI        | NÃO     | NÃO            | DECLIVE SUAVE |
| 08/08/2025 | RUA      | CIENTISTA ALBER SABIN         | S/N    | NOVA MOGI        | NÃO     | NÃO            | PLANO         |
| 08/08/2025 | RUA      | CIENTISTA ALBER SABIN         | S/N    | NOVA MOGI        | SIM     | NÃO            | DECLIVE SUAVE |
| 08/08/2025 | AV       | BRASILIA                      | S/N    | NOVA MOGI        | SIM     | NÃO            | ACLIVE SUAVE  |
| 08/08/2025 | RUA      | JOAO MENDES DE ALMEIDA JUNIOR | S/N    | JARDIM ÁUREA     | SIM     | NÃO            | DECLIVE SUAVE |
| 08/08/2025 | RUA      | DR OSWALDO CRUZ               | 359    | JD NSA APARECIDA | NÃO     | NÃO            | DECLIVE SUAVE |
| 08/08/2025 | RUA      | CIENTISTA ALBER SABIN         | S/N    | NOVA MOGI        | NÃO     | NÃO            | PLANO         |

*Elementos comparativos - Parte 3*

| CONSISTENCIA | AREA   | TESTADA | MELHORAMENTOS PUBLICOS | CONSTRUÇÃO TIPO | CONSTRUÇÃO PADRAO | AREA CONSTRUIDA | IDADE APARENTE |
|--------------|--------|---------|------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|----------------|
| SECO         | 360,00 | 12,00   | 1234567                |                 |                   |                 |                |
| SECO         | 360,00 | 12,00   | 1234567                |                 |                   |                 |                |
| SECO         | 372,00 | 12,00   | 1234567                |                 |                   |                 |                |
| SECO         | 750,00 | 23,00   | 1234567                |                 |                   |                 |                |
| SECO         | 832,00 | 23,00   | 1234567                |                 |                   |                 |                |
| SECO         | 455,00 | 14,00   | 1234567                |                 |                   |                 |                |
| SECO         | 300,00 | 10,00   | 1234567                |                 |                   |                 |                |
| SECO         | 384,00 | 12,00   | 1234567                |                 |                   |                 |                |

*Elementos comparativos - Parte 4*



**Elementos Comparativos terrenos**



★ - Imóvel Avaliando

★ - Elementos Comparativos

MUNICÍPIO DE  
**MOGI MIRIM****Consorcio Mogiano****Homogeneização e Cálculo de Terrenos**

| Nº Ordem | Elemento | ZH | Tipo oft | Preço (R\$) | Modalidade | Preço de Venda (R\$) | Ce   | le    | Topografia    | Solo | At (m²) | Fp (m) | Padrão ref. | Padrão Constr. | le | Idade Referencial |
|----------|----------|----|----------|-------------|------------|----------------------|------|-------|---------------|------|---------|--------|-------------|----------------|----|-------------------|
| 61       | 61       | 2  | OFERTA   | 195.000,00  | VENDA      | 195000               | 1,00 | 69,92 | DECLIVE SUAVE | SECO | 360,00  | 12,00  |             |                | 0  | 0                 |
| 62       | 62       | 2  | OFERTA   | 250.000,00  | VENDA      | 250000               | 1,00 | 69,92 | DECLIVE SUAVE | SECO | 360,00  | 12,00  |             |                | 0  | 0                 |
| 63       | 63       | 2  | OFERTA   | 190.000,00  | VENDA      | 190000               | 1,00 | 69,92 | PLANO         | SECO | 372,00  | 12,00  |             |                | 0  | 0                 |
| 64       | 64       | 2  | OFERTA   | 600.000,00  | VENDA      | 600000               | 1,00 | 69,92 | DECLIVE SUAVE | SECO | 750,00  | 23,00  |             |                | 0  | 0                 |
| 65       | 65       | 2  | OFERTA   | 665.000,00  | VENDA      | 665000               | 1,00 | 69,92 | ACLIVE SUAVE  | SECO | 832,00  | 23,00  |             |                | 0  | 0                 |
| 66       | 66       | 2  | OFERTA   | 320.000,00  | VENDA      | 320000               | 1,00 | 69,92 | DECLIVE SUAVE | SECO | 455,00  | 14,00  |             |                | 0  | 0                 |
| 67       | 67       | 2  | OFERTA   | 212.900,00  | VENDA      | 212900               | 1,00 | 69,92 | DECLIVE SUAVE | SECO | 300,00  | 10,00  |             |                | 0  | 0                 |
| 68       | 68       | 2  | OFERTA   | 270.000,00  | VENDA      | 270000               | 1,00 | 69,92 | PLANO         | SECO | 384,00  | 12,00  |             |                | 0  | 0                 |

**Relatório de Homogeneização e Cálculo do Terreno – Parte 1**

| Est. Cons. | Ac (m²) | Ff   | Coef Pd Constr | Vub      | lelr | Depreciação | a | k | Coef Residual | F Obsoleto | Vc   | Vt         | Vu     | Ft   | Fc   | IF Paradigma | Ftr  |
|------------|---------|------|----------------|----------|------|-------------|---|---|---------------|------------|------|------------|--------|------|------|--------------|------|
|            | 0,00    | 0,85 | 0              | 1.785,81 | 0    | 0           | 0 | 1 | 0,00          | 1,000      | 0,00 | 165.750,00 | 460,42 | 1,05 | 1,00 | 69,92        | 1,00 |
|            | 0,00    | 0,85 | 0              | 1.785,81 | 0    | 0           | 0 | 1 | 0,00          | 1,000      | 0,00 | 212.500,00 | 590,28 | 1,05 | 1,00 | 69,92        | 1,00 |
|            | 0,00    | 0,85 | 0              | 1.785,81 | 0    | 0           | 0 | 1 | 0,00          | 1,000      | 0,00 | 161.500,00 | 434,14 | 1,00 | 1,00 | 69,92        | 1,00 |
|            | 0,00    | 0,85 | 0              | 1.785,81 | 0    | 0           | 0 | 1 | 0,00          | 1,000      | 0,00 | 510.000,00 | 680,00 | 1,05 | 1,00 | 69,92        | 1,00 |
|            | 0,00    | 0,85 | 0              | 1.785,81 | 0    | 0           | 0 | 1 | 0,00          | 1,000      | 0,00 | 565.250,00 | 679,39 | 1,05 | 1,00 | 69,92        | 1,00 |
|            | 0,00    | 0,85 | 0              | 1.785,81 | 0    | 0           | 0 | 1 | 0,00          | 1,000      | 0,00 | 272.000,00 | 597,80 | 1,05 | 1,00 | 69,92        | 1,00 |
|            | 0,00    | 0,85 | 0              | 1.785,81 | 0    | 0           | 0 | 1 | 0,00          | 1,000      | 0,00 | 180.965,00 | 603,22 | 1,05 | 1,00 | 69,92        | 1,00 |
|            | 0,00    | 0,85 | 0              | 1.785,81 | 0    | 0           | 0 | 1 | 0,00          | 1,000      | 0,00 | 229.500,00 | 597,66 | 1,00 | 1,00 | 69,92        | 1,00 |

**Relatório de Homogeneização e Cálculo do Terreno – Parte 2**

| Cf                           | Cp   | Ca   | Vuh    | Vuh Considerado | Discrepantes | Vu Utilizado | Discrepantes | Vu Utilizado | Discrepantes | Vu Utilizado | Discrepantes | Vu Utilizado | Discrepantes | Vu Utilizado | Discrepantes |
|------------------------------|------|------|--------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1,00                         | 1,00 | 1,00 | 484,65 | 484,65          |              | 484,65       |              | 484,65       |              | 484,65       |              | 484,65       |              | 484,65       |              |
| 1,00                         | 1,00 | 1,00 | 621,35 | 621,35          |              | 621,35       |              | 621,35       |              | 621,35       |              | 621,35       |              | 621,35       |              |
| 1,00                         | 1,00 | 1,01 | 438,48 | 438,48          |              | 438,48       |              | 438,48       |              | 438,48       |              | 438,48       |              | 438,48       |              |
| 1,00                         | 1,00 | 1,10 | 783,79 | 783,79          |              | 783,79       |              | 783,79       |              | 783,79       |              | 783,79       |              | 783,79       |              |
| 1,00                         | 1,00 | 1,11 | 789,88 | 789,88          |              | 789,88       |              | 789,88       |              | 789,88       |              | 789,88       |              | 789,88       |              |
| 1,00                         | 1,00 | 1,06 | 665,13 | 665,13          |              | 665,13       |              | 665,13       |              | 665,13       |              | 665,13       |              | 665,13       |              |
| 1,00                         | 1,00 | 0,96 | 610,84 | 610,84          |              | 610,84       |              | 610,84       |              | 610,84       |              | 610,84       |              | 610,84       |              |
| 1,00                         | 1,00 | 1,02 | 609,61 | 609,61          |              | 609,61       |              | 609,61       |              | 609,61       |              | 609,61       |              | 609,61       |              |
| Média                        |      |      |        | 625,47          |              | 625,47       |              | 625,47       |              | 625,47       |              | 625,47       |              | 625,47       |              |
| Limite Inferior (-30%)       |      |      |        | 437,83          |              | 437,83       |              | 437,83       |              | 437,83       |              | 437,83       |              | 437,83       |              |
| Limite Superior (+30%)       |      |      |        | 813,10          |              | 813,10       |              | 813,10       |              | 813,10       |              | 813,10       |              | 813,10       |              |
| Vu adotado                   |      |      |        | 625,00          |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Número de Elementos Efetivos |      |      |        |                 | 8            |              | 8            |              | 8            |              | 8            |              | 8            |              | 8            |

**Relatório de Homogeneização e Cálculo do Terreno – Parte 3**



MUNICÍPIO DE  
**MOGI MIRIM**

## Consorcio Mogiano

PROC. Nº 212125  
FOLHA Nº 30

### VALOR DO IMÓVEL:

Valor unitário do terreno: R\$ 625,00 M<sup>2</sup>

Valor unitário de construção: R\$ 0,00 M<sup>2</sup>

TERRENO: 360,00 M<sup>2</sup>x R\$ 625,00 = R\$ 225.000,00

EDIFICAÇÃO: 0,00

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 225.000,00**

Mogi Mirim, 07 de Agosto de 2025

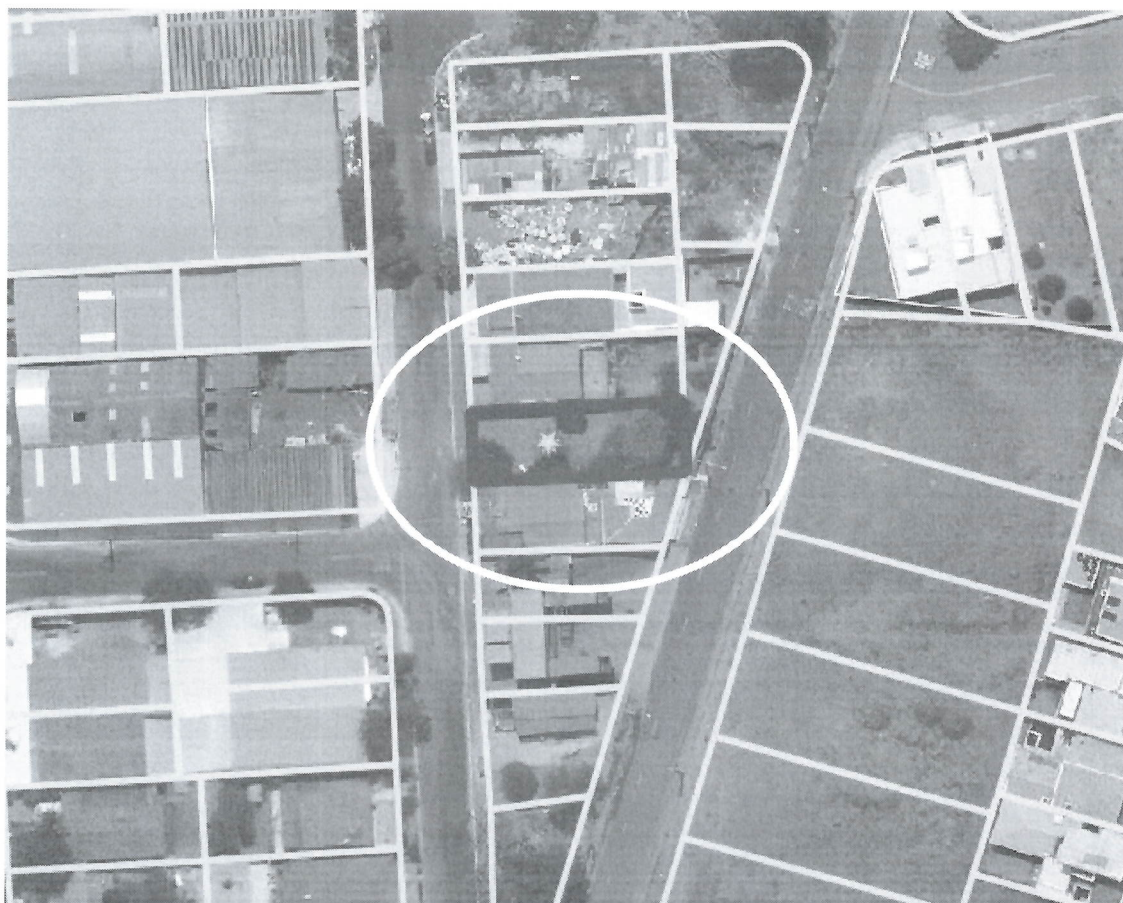
CONSÓRCIO MOGIANO

---

José Luiz Alves  
Engenheiro civil  
CREA-RN 260321850-6

**GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS MUNICIPAIS**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**



*Imagem – Aerocarta – Maio 2025*

**DATA BASE JULHO DE 2025**



MUNICÍPIO DE  
**MOGI MIRIM**

## Consorcio Mogiano

PROC. Nº 212/25

FOLHA Nº 32

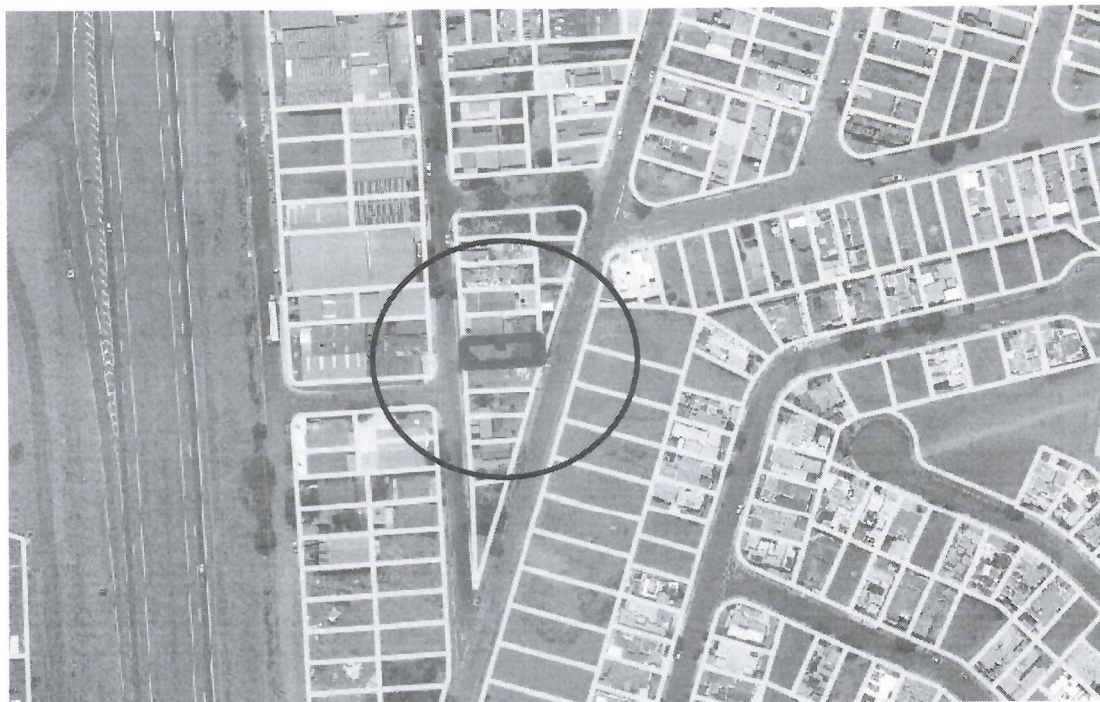
### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

**LOCALIZAÇÃO** – Rua Bandeirante Ignácio Preto de Moraes, s/n – Bairro Garcez – Loteamento – Jardim Bela Vista

**Mogi Mirim** – SP

**Cadastro municipal** – 55.11.54.0153.001

**Matrícula** – 41.675 – **Ofício de Registro de Imóveis de Mogi Mirim**



*Imagem – Aerocarta – Maio 2025*

### CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

**Área do Terreno:** 300,00 M<sup>2</sup>

**Testada Principal:** 10,00 M

**Testada 2:** 0,00 M

**Área construída:** 0,00 M<sup>2</sup>

**Padrão construção:-** 0,0

**Matrícula** – 41.675 – **Ofício de Registro de Imóveis de Mogi Mirim**



MUNICÍPIO DE  
**MOGI MIRIM**

## Consorcio Mogiano

PROC. Nº 212125

FOLHA Nº 33

### Planta do Imóvel





**Loteamento Jardim Bela Vista**

**Memorial Descritivo:**

**IMÓVEL CONSTITUÍDO PELO LOTE 09 DA QUADRA 03 DO LOTEAMENTO JARDIM BELA VISTA - MATRÍCULA 41.675, LOCALIZADO À RUA BANDEIRANTE IGNÁCIO PRETO DE MORAES, S/N, NO MUNICÍPIO E COMARCA DE MOGI MIRIM, ESTADO DE SÃO PAULO.**

Um terreno urbano, de forma regular, com a seguinte descrição e confrontantes, a saber: Tem início essa descrição perimétrica no ponto localizado no alinhamento predial da Rua Bandeirante Ignácio Preto de Moraes do Loteamento Jardim Bela Vista, junto ao ponto localizado no alinhamento predial do Lote 08 da quadra 03 do mesmo Loteamento; deste ponto segue em linha reta, com 10,00 metros de distância, confrontando com a Rua Bandeirante Ignácio Preto de Moraes; deste ponto deflete à esquerda e segue por uma distância de 30,00 metros confrontando com o Lote 10 da quadra 03 do mesmo Loteamento; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta com uma distância de 10,00 metros, confrontando com o Lote 03 da quadra 03 do mesmo Loteamento, deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta com uma distância de 30,00 metros confrontando com o Lote 08 da quadra 03 do mesmo Loteamento, até o ponto localizado no alinhamento predial da Rua Bandeirante Ignácio Preto de Moraes, onde teve início e termina essa descrição perimétrica, encerrando com uma área total de 300,00 metros quadrados.



MUNICÍPIO DE  
**MOGI MIRIM**

## Consorcio Mogiano

PROC. Nº 212125

FOLHA Nº 35

**Matrícula do Imóvel: 41.675**

..onr

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA Nº  
41.675

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DE MOGI MIRIM — S. P.

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA  
12

IMÓVEL : UM LOTE DE TERRENO, sob n. 09 da Quadra 03, do loteamento denominado JARDIM MARIA BEATRIZ, com a área de 300,00 metros quadrados, situado nesta cidade, à Rua A, medindo 10,00m de frente para a Rua referida, igual largura nos fundos, onde confronta com o lote n. 03, da frente aos fundos, em ambos os lados, mede 30,00m e confronta de um lado com o lote n. 08 de outro com o lote n. 10, sem benfeitorias.- PROPRIETÁRIO : ORESTES PAGNI GELLI, corretor, RG n. 719.940/SSP/SP e do CIC. n. 030.736.458-53 e s/mr. Aparecida Figueiredo Pagni, contadora, RG n. 849.087/SSP/SP e do CIC. n. 042.529.088/33, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei 6515/77, residentes nesta cidade, à Rua João Teodoro, 345, como sucessores de Sonotel - Sociedade Mogimiriana de Terras e Loteamentos.- REGISTRO ANTERIOR (Transc. n. 24.153, L. 3-AU, neste cartório.- Mogi Mirim, 17 de Julho de 1.991.- O Esc. Hab. O. Doc. n. 101119.0 OFICIAL : Luiz Roberto Silveira Bueno ).

R. 01/41.675.- Mogi Mirim, 17 de Julho de 1.991.- Pela Mandado expedido nos autos de Execução Fiscal (Proc. n. 154/89), que a FAZENDA DO MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM move contra os proprietários ORESTES PAGNI GELLI e s/mr. APARECIDA FIGUEIREDO PAGNI, já qualificados, em 04 de Julho de 1.991, subscrito pelo Juiz de Direito Substituto da 2ª Vara desta comarca, na importância de R\$ 1.440.464,71, o imóvel objeto da matrícula fica PENHORADO. Depositário : Vanderlei Ricci, portador do RG n. 246.416 e do OFICIAL n. 101119.0 (Luiz R.S. Bueno). PROT/MIC.101119.

AV.02/41.675. Mogi Mirim, 05 de Agosto de 1.993. Procedida esta avaliação nos termos do § 1º, 2ª Parte do Art. 213 da Lei 6.015/77, para ficar constando que o imóvel matriculado, está localizado no imóvel denominado "JARDIM BELA VISTA", e não no Loteamento Jardim Maria Beatriz, como, por engano, ficou constando da presente matrícula. O INTERVENTOR : Carlos Roberto Lopes

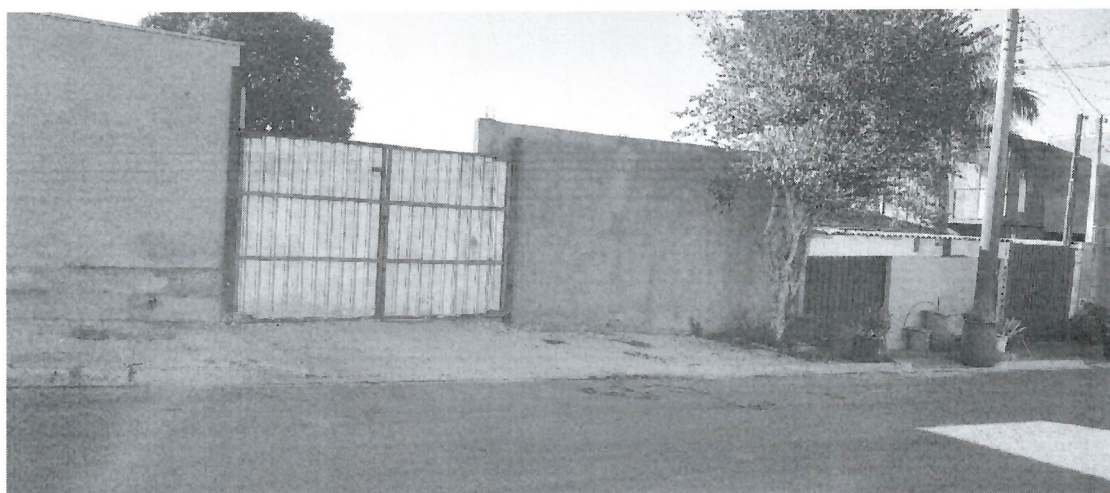
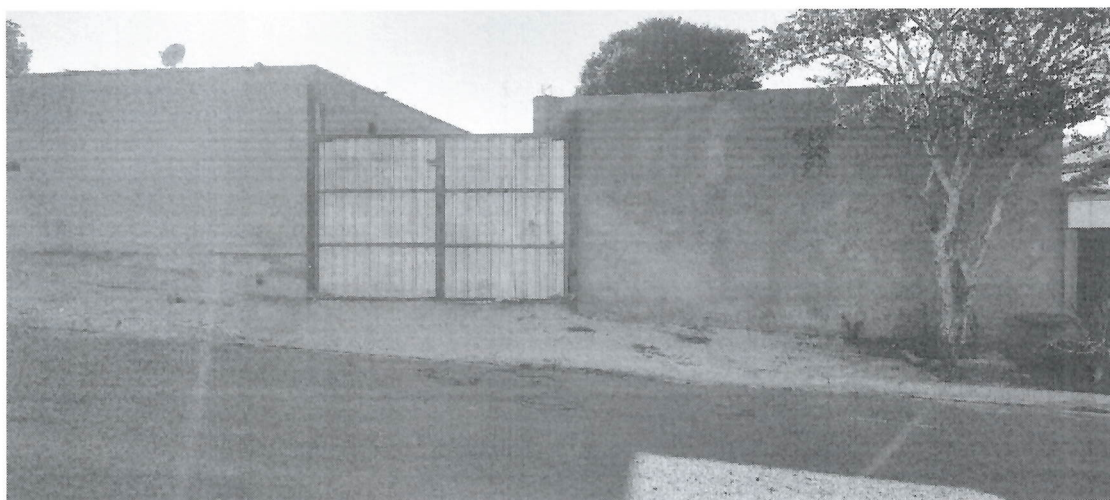
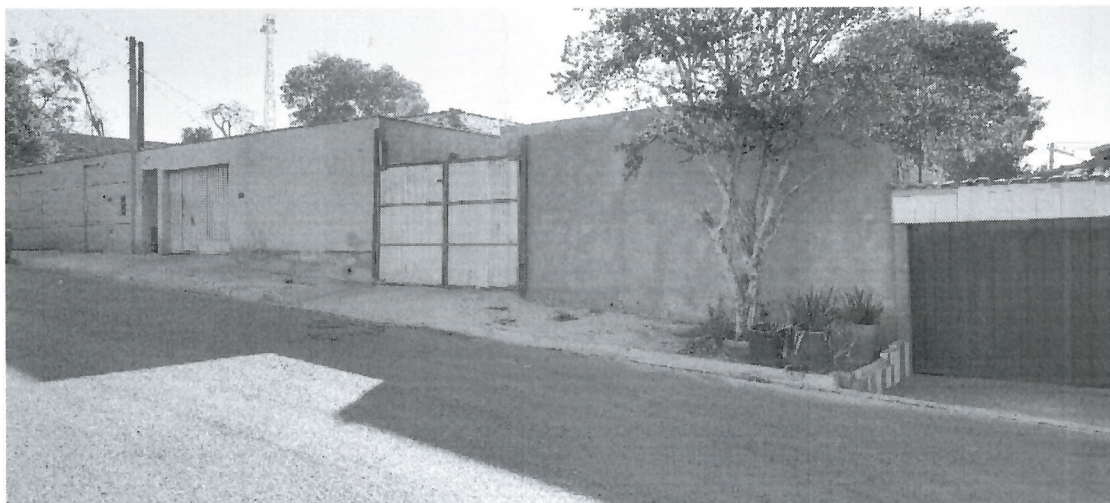
R.03/41.675.- Mogi Mirim, 05 de Agosto de 1.993. Da Carta de Adjudicação expedida em 15 de Junho de 1.993, pelo 2º Ofício e Juízo de Direito da 2ª Vara Cível, ambos desta cidade e comarca, extraída dos autos de Execução Fiscal (Proc. nº 154/89), movida pela FAZENDA DO MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM contra ORESTES PAGNI GELLI e s/mr. Aparecida Figueiredo Pagni, já qualificados, VERIFICA-SE que o imóvel matriculado, avaliado em Cr\$ 16.497.473,06 foi ADJUDICADO ao MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CGC/MF. nº 45.332.095/000189, com sede nesta cidade, à Rua Dr. José Alves nº 129, conforme auto de adjudicação lavrado aos 31 de Março de 1.993, homologado por r. despacho proferido aos 05/04/1.993, que transitou em julgado. O INTERVENTOR : Carlos Roberto Lopes. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 109.931.

SOLICITADO POR: JOSE BRONZI - CPF/CNPJ. \*\* 458.808.-\* DATA: 30/07/2025 00:12:45 - VALOR: R\$ 22,26

Matrícula 41.675 - Folha 01 - Única



**Fotografias do Imóvel**





**AVALIAÇÃO:**

**Metodologia - Em conformidade com as normas:**

**NBR 14653 – Avaliação de imóveis urbanos da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;**

**Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE S/P – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.**

**Custo Unitário Básico da Construção Civil – Sinduscon S/P – Sindicato da Indústria da Construção Civil**

**Valores unitários de Terrenos determinados através da aplicação do Método Comparativo de Dados de Mercado.**

***Informações sobre a Vistoria:***

***A vistoria no imóvel foi realizada externamente em 23/07/2025 e não foi identificado benfeitorias relativas à áreas edificadas.***

***Terreno Murado.***



**Elementos Comparativos terrenos**

| ORDEM | IMOBILIARIA                        | REFERENCIA    | PESQUISA | MUNICIPIO  | BAIRRO | FOTO | LOTEAMENTO            |
|-------|------------------------------------|---------------|----------|------------|--------|------|-----------------------|
| 7     | DREAMCASA                          | TE3319683-FS  | 7        | MOGI MIRIM | GARCEZ | 7    | JARDIM BELA VISTA     |
| 8     | RE/MAX PONTO 1                     | 690751064-19  | 8        | MOGI MIRIM | GARCEZ | 8    | JARDIM PARQUE REAL II |
| 9     | RE/MAX PONTO 1                     | 690751001-231 | 9        | MOGI MIRIM | GARCEZ | 9    | JARDIM PARQUE REAL II |
| 10    | SOCIALAR CHARLES IMOVEIS           | 57756         | 10       | MOGI MIRIM | GARCEZ | 10   | JARDIM PARQUE REAL II |
| 11    | SOCIALAR CHARLES IMOVEIS           | 60506         | 11       | MOGI MIRIM | GARCEZ | 11   | JARDIM PARQUE REAL II |
| 12    | DREAMCASA                          | TE3147152-FS  | 12       | MOGI MIRIM | GARCEZ | 12   | JARDIM PARQUE REAL II |
| 13    | ON LINE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA | TE0220-ONLM   | 13       | MOGI MIRIM | GARCEZ | 13   | JARDIM PARQUE REAL II |
| 14    | GRANDINI NEGOCIOS IMOBILIARIOS     | TE01479       | 14       | MOGI MIRIM | GARCEZ | 14   | JARDIM PARQUE REAL II |
| 15    | GRANDINI NEGOCIOS IMOBILIARIOS     | TE01479       | 15       | MOGI MIRIM | GARCEZ | 15   | JARDIM PARQUE REAL II |

*Elementos comparativos - Parte 1*

| ZONA HOMOGENEA | INFORMANTE                         | TELEFONE 1  | TELEFONE 2 | CONTATO                            | TIPO   | PREÇO      | MODALIDADE |
|----------------|------------------------------------|-------------|------------|------------------------------------|--------|------------|------------|
| 2              | DREAMCASA                          |             |            | DREAMCASA                          | OFERTA | 120.000,00 | VENDA      |
| 2              | RE/MAX PONTO 1                     | 1935490849  |            | RE/MAX PONTO 1                     | OFERTA | 140.000,00 | VENDA      |
| 2              | RE/MAX PONTO 1                     | 1935490849  |            | RE/MAX PONTO 1                     | OFERTA | 110.000,00 | VENDA      |
| 2              | SOCIALAR CHARLES IMOVEIS           | 1938143939  |            | SOCIALAR CHARLES IMOVEIS           | OFERTA | 130.000,00 | VENDA      |
| 2              | SOCIALAR CHARLES IMOVEIS           | 1938143939  |            | SOCIALAR CHARLES IMOVEIS           | OFERTA | 130.000,00 | VENDA      |
| 2              | DREAMCASA                          |             |            | DREAMCASA                          | OFERTA | 120.000,00 | VENDA      |
| 2              | ON LINE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA |             |            | ON LINE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA | OFERTA | 140.000,00 | VENDA      |
| 2              | GRANDINI NEGOCIOS IMOBILIARIOS     | 19992913636 |            | GRANDINI NEGOCIOS IMOBILIARIOS     | OFERTA | 105.000,00 | VENDA      |
| 2              | GRANDINI NEGOCIOS IMOBILIARIOS     | 19992913636 |            | GRANDINI NEGOCIOS IMOBILIARIOS     | OFERTA | 105.000,00 | VENDA      |

*Elementos comparativos - Parte 2*

| DATA     | LOG TIPO | LOG NOME                               | NUMERO | COMPLEMENTO           | ESQUINA | OUTRAS FRENTES | TOPOGRAFIA |
|----------|----------|----------------------------------------|--------|-----------------------|---------|----------------|------------|
| 28072025 | RUA      | DR. CARLOS AUGUSTO FERNANDES DE CASTRO | S/N    | JARDIM BELA VISTA     | NAO     | NAO            | PLANO      |
| 28072025 | RUA      | RENATO DOS SANTOS                      | S/N    | JARDIM PARQUE REAL II | NAO     | NAO            | DECLIVE    |
| 28072025 | RUA      | AVELINO DE SOUZA LEITE                 | S/N    | JARDIM PARQUE REAL II | NAO     | NAO            | PLANO      |
| 28072025 | RUA      | ONOFRE ALFENAS DO PATROCÍNIO           | S/N    | JARDIM PARQUE REAL II | NAO     | NAO            | PLANO      |
| 28072025 | RUA      | JOSE BAPTISTA TERUEL                   | S/N    | JARDIM PARQUE REAL II | NAO     | NAO            | PLANO      |
| 28072025 | RUA      | ADRIANO STEVERSON DO NASCIMENTO        | S/N    | JARDIM PARQUE REAL II | NAO     | NAO            | PLANO      |
| 28072025 | RUA      | BRICHO PILLA                           | S/N    | JARDIM PARQUE REAL II | NAO     | NAO            | PLANO      |
| 28072025 | RUA      | ONOFRE ALFENAS DO PATROCÍNIO           | S/N    | JARDIM PARQUE REAL II | NAO     | NAO            | PLANO      |
| 28072025 | RUA      | ONOFRE ALFENAS DO PATROCÍNIO           | S/N    | JARDIM PARQUE REAL II | NAO     | NAO            | PLANO      |

*Elementos comparativos - Parte 3*

| CONSISTENCIA | AREA   | TESTADA | MELHORAMENTOS PUBLICOS | CONSTRUÇÃO TIPO | CONSTRUÇÃO PADRAO | AREA CONSTRUÍDA | IDADE APARENTE |
|--------------|--------|---------|------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|----------------|
| SECO         | 300,00 | 10,00   | 1234567                |                 |                   |                 |                |
| SECO         | 330,00 | 10,00   | 1234567                |                 |                   |                 |                |
| SECO         | 300,00 | 10,00   | 1234567                |                 |                   |                 |                |
| SECO         | 300,00 | 10,00   | 1234567                |                 |                   |                 |                |
| SECO         | 376,60 | 10,00   | 1234567                |                 |                   |                 |                |
| SECO         | 300,00 | 10,00   | 1234567                |                 |                   |                 |                |
| SECO         | 300,00 | 10,00   | 1234567                |                 |                   |                 |                |
| SECO         | 300,00 | 10,00   | 1234567                |                 |                   |                 |                |
| SECO         | 300,00 | 10,00   | 1234567                |                 |                   |                 |                |

*Elementos comparativos - Parte 4*



**Elementos Comparativos terrenos**



- Imóvel Avaliando



- Elementos Comparativos



## Homogeneização e Cálculo de Terrenos

| Nº Ordem | Elemento | Z H | Tipo of | Preço (R\$) | Modalidade | Preço de Venda (R\$) | Ce   | le    | Topografia | Solo | At (m²) | Fp (m) | Padrão ref. | Padrão Constr. | le | Idade Referencial |
|----------|----------|-----|---------|-------------|------------|----------------------|------|-------|------------|------|---------|--------|-------------|----------------|----|-------------------|
| 7        | 7        | 2   | OFERTA  | 120.000,00  | VENDA      | 120000               | 1,00 | 64,68 | PLANO      | SECO | 300,00  | 10,00  |             |                | 0  | 0                 |
| 8        | 8        | 2   | OFERTA  | 140.000,00  | VENDA      | 140000               | 1,00 | 64,68 | DECLIVE    | SECO | 330,00  | 10,00  |             |                | 0  | 0                 |
| 9        | 9        | 2   | OFERTA  | 110.000,00  | VENDA      | 110000               | 1,00 | 64,68 | PLANO      | SECO | 300,00  | 10,00  |             |                | 0  | 0                 |
| 10       | 10       | 2   | OFERTA  | 130.000,00  | VENDA      | 130000               | 1,00 | 64,68 | PLANO      | SECO | 300,00  | 10,00  |             |                | 0  | 0                 |
| 11       | 11       | 2   | OFERTA  | 130.000,00  | VENDA      | 130000               | 1,00 | 64,68 | PLANO      | SECO | 376,60  | 10,00  |             |                | 0  | 0                 |
| 12       | 12       | 2   | OFERTA  | 120.000,00  | VENDA      | 120000               | 1,00 | 64,68 | PLANO      | SECO | 300,00  | 10,00  |             |                | 0  | 0                 |
| 13       | 13       | 2   | OFERTA  | 140.000,00  | VENDA      | 140000               | 1,00 | 64,68 | PLANO      | SECO | 300,00  | 10,00  |             |                | 0  | 0                 |
| 14       | 14       | 2   | OFERTA  | 105.000,00  | VENDA      | 105000               | 1,00 | 64,68 | PLANO      | SECO | 300,00  | 10,00  |             |                | 0  | 0                 |
| 15       | 15       | 2   | OFERTA  | 105.000,00  | VENDA      | 105000               | 1,00 | 64,68 | PLANO      | SECO | 300,00  | 10,00  |             |                | 0  | 0                 |

Relatório de Homogeneização e Cálculo do Terreno – Parte 1

| Est. Const. | Ac (m²) | Ft | Coef Pd Constr | Vub | leir | Depreciação | a | k | Coef Residual | F Obsoleto | Vc   | Vt         | Vu     | Ft   | Fc   | F Fundigna | Fir  |
|-------------|---------|----|----------------|-----|------|-------------|---|---|---------------|------------|------|------------|--------|------|------|------------|------|
| 0,00        | 0,85    | 0  | 1.785,81       | 0   | 0    | 0           | 0 | 1 | 0,00          | 1,000      | 0,00 | 102.000,00 | 340,00 | 1,00 | 1,00 | 64,68      | 1,00 |
| 0,00        | 0,85    | 0  | 1.785,81       | 0   | 0    | 0           | 0 | 1 | 0,00          | 1,000      | 0,00 | 119.000,00 | 360,61 | 1,11 | 1,00 | 64,68      | 1,00 |
| 0,00        | 0,85    | 0  | 1.785,81       | 0   | 0    | 0           | 0 | 1 | 0,00          | 1,000      | 0,00 | 93.500,00  | 311,67 | 1,00 | 1,00 | 64,68      | 1,00 |
| 0,00        | 0,85    | 0  | 1.785,81       | 0   | 0    | 0           | 0 | 1 | 0,00          | 1,000      | 0,00 | 110.500,00 | 368,33 | 1,00 | 1,00 | 64,68      | 1,00 |
| 0,00        | 0,85    | 0  | 1.785,81       | 0   | 0    | 0           | 0 | 1 | 0,00          | 1,000      | 0,00 | 110.500,00 | 293,41 | 1,00 | 1,00 | 64,68      | 1,00 |
| 0,00        | 0,85    | 0  | 1.785,81       | 0   | 0    | 0           | 0 | 1 | 0,00          | 1,000      | 0,00 | 102.000,00 | 340,00 | 1,00 | 1,00 | 64,68      | 1,00 |
| 0,00        | 0,85    | 0  | 1.785,81       | 0   | 0    | 0           | 0 | 1 | 0,00          | 1,000      | 0,00 | 119.000,00 | 396,67 | 1,00 | 1,00 | 64,68      | 1,00 |
| 0,00        | 0,85    | 0  | 1.785,81       | 0   | 0    | 0           | 0 | 1 | 0,00          | 1,000      | 0,00 | 89.250,00  | 297,50 | 1,00 | 1,00 | 64,68      | 1,00 |
| 0,00        | 0,85    | 0  | 1.785,81       | 0   | 0    | 0           | 0 | 1 | 0,00          | 1,000      | 0,00 | 89.250,00  | 297,50 | 1,00 | 1,00 | 64,68      | 1,00 |

Relatório de Homogeneização e Cálculo do Terreno – Parte 2

| Cf                           | Cp   | Ca   | Vuh    | Vuh Considerado | Discrepantes | Vu Utilizado | Discrepantes | Vu Utilizado | Discrepantes | Vu Utilizado | Discrepantes | Vu Utilizado | Discrepantes | Vu Utilizado | Discrepantes |
|------------------------------|------|------|--------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1,00                         | 1,00 | 1,00 | 340,00 | 340,00          |              | 340,00       |              | 340,00       |              | 340,00       |              | 340,00       |              | 340,00       |              |
| 1,00                         | 1,00 | 1,02 | 407,89 | 407,89          |              | 407,89       |              | 407,89       |              | 407,89       |              | 407,89       |              | 407,89       |              |
| 1,00                         | 1,00 | 1,00 | 311,67 | 311,67          |              | 311,67       |              | 311,67       |              | 311,67       |              | 311,67       |              | 311,67       |              |
| 1,00                         | 1,00 | 1,00 | 368,33 | 368,33          |              | 368,33       |              | 368,33       |              | 368,33       |              | 368,33       |              | 368,33       |              |
| 1,00                         | 1,00 | 1,06 | 311,02 | 311,02          |              | 311,02       |              | 311,02       |              | 311,02       |              | 311,02       |              | 311,02       |              |
| 1,00                         | 1,00 | 1,00 | 340,00 | 340,00          |              | 340,00       |              | 340,00       |              | 340,00       |              | 340,00       |              | 340,00       |              |
| 1,00                         | 1,00 | 1,00 | 396,67 | 396,67          |              | 396,67       |              | 396,67       |              | 396,67       |              | 396,67       |              | 396,67       |              |
| 1,00                         | 1,00 | 1,00 | 297,50 | 297,50          |              | 297,50       |              | 297,50       |              | 297,50       |              | 297,50       |              | 297,50       |              |
| 1,00                         | 1,00 | 1,00 | 297,50 | 297,50          |              | 297,50       |              | 297,50       |              | 297,50       |              | 297,50       |              | 297,50       |              |
| Média                        |      |      |        | 341,17          |              | 341,17       |              | 341,17       |              | 341,17       |              | 341,17       |              | 341,17       |              |
| Limite Inferior (-30%)       |      |      |        | 238,82          |              | 238,82       |              | 238,82       |              | 238,82       |              | 238,82       |              | 238,82       |              |
| Limite Superior (+30%)       |      |      |        | 443,53          |              | 443,53       |              | 443,53       |              | 443,53       |              | 443,53       |              | 443,53       |              |
| Vu adotado                   |      |      |        | 341,00          |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Número de Elementos Efetivos |      |      |        |                 |              |              |              | 9            |              | 9            |              | 9            |              | 9            |              |

Relatório de Homogeneização e Cálculo do Terreno – Parte 3

**VALOR DO IMÓVEL:**

Valor unitário do terreno: R\$ 341,00 M<sup>2</sup>

Valor unitário de construção: R\$ 0,00 M<sup>2</sup>

TERRENO: 300,00 M<sup>2</sup>x R\$ 341,00 = R\$ 102.300,00

EDIFICAÇÃO: 0,00

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 102.300,00**

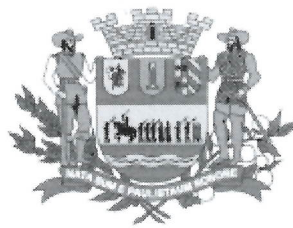
**Mogi Mirim, 07 de Agosto de 2025**

CONSÓRCIO MOGIANO



---

**José Luiz Alves**  
Engenheiro civil  
CREA-RN 260321850-6



**MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM**  
**SECRETARIA DE FINANÇAS**

DESPACHO Nº 215/2025

Processo nº 001036.000020/2025-01

Interessado: Secretaria de Finanças

A

SECRETARIA DE NEGÓCIOS JURÍDICOS

Encaminhamos para emissão de parecer acerca da proposta de lei que tem por objetivo a alienação, mediante processo licitatório, de bens imóveis constantes do patrimônio público municipal.



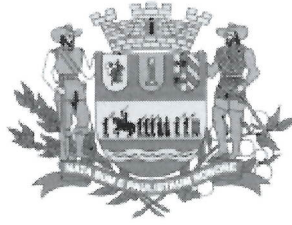
Documento assinado eletronicamente por **Luiz Rodrigo Sernaglia, Coordenador de Secretaria**, em 08/10/2025, às 13:04, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.mogimirim.sp.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.mogimirim.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0293820** e o código CRC **52666BAE**.

Referência: Processo nº 001036.000020/2025-01

SEI nº 0293820



**MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM**  
**SECRETARIA DE NEGÓCIOS JURÍDICOS**

**DESPACHO Nº 2766/2025 DESPACHO**

Processo nº 001036.000020/2025-01

Interessado: Secretaria de Finanças

**Assunto:** análise jurídica sobre justificativa e minuta de projeto de lei autorizativa para alienação de imóveis públicos.

Trata-se de análise jurídica da minuta de Projeto de Lei que acompanha a Mensagem nº \_\_\_\_/2025, por meio da qual o Chefe do Poder Executivo do Município de Mogi Mirim solicita autorização legislativa para proceder à alienação de três imóveis públicos municipais, mediante concorrência pública, nos termos do art. 31, inciso IX, e do art. 112, inciso I, da Lei Orgânica Municipal, bem como do art. 76, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos).

Os imóveis, devidamente identificados e valorados, são de propriedade municipal e encontram-se ociosos, sem destinação pública específica, demandando custos de manutenção e conservação.

Pois bem, a Lei Orgânica do Município de Mogi Mirim, em seu artigo 31, define a competência e a iniciativa do Executivo quanto à alienação de bens imóveis, dispondo que:

*“Compete à Câmara Municipal, com a sanção do Prefeito, dispor sobre todas as matérias de competência do Município e, especialmente:*

*IX – autorizar a alienação e a aquisição de bens imóveis, bem como o recebimento de bens por doação, exceto as decorrentes de acordo judicial homologado.”*

Dessa forma, a alienação de imóveis municipais depende de autorização legislativa, a ser concedida por lei aprovada pela Câmara Municipal, com a devida sanção do Prefeito. A iniciativa do Executivo, portanto, encontra pleno respaldo jurídico, respeitando a repartição de competências entre os Poderes e o devido processo legislativo.

O artigo 112 da Lei Orgânica do Município estabelece as condições para a alienação de bens municipais, subordinando-a à existência de interesse público devidamente justificado, e prevendo que:

*“A alienação de bens municipais, subordinada à existência de interesse público, devidamente justificado, será sempre precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:*

*I – quando imóveis, dependerá de aprovação legislativa e concorrência, dispensada nos seguintes casos: (...)”*

Esse dispositivo reafirma a necessidade de avaliação prévia, autorização legislativa e licitação na modalidade concorrência pública, requisitos que estão observados na minuta apresentada. A justificativa da Mensagem demonstra o interesse público, tendo em vista que os imóveis encontram-se ociosos, sem destinação pública e gerando ônus de manutenção ao erário.

A exigência também encontra respaldo no art 76, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, que exige concorrência pública para alienação de imóveis, salvo hipóteses de dispensa legalmente previstas. 212/25  
PROC. Nº  
FOLHA Nº 44

O projeto fundamenta-se na necessidade de dar aos imóveis destinação compatível com a função social da propriedade (art. 5º, XXIII, e art. 170, III, da Constituição Federal), permitindo que cumpram papel econômico e social adequado, além de gerar receita pública e fomentar o uso produtivo do solo urbano.

Nos termos do art. 44 da Lei nº 4.320/1964, a receita oriunda da alienação de bens públicos é classificada como receita de capital, devendo ser destinada exclusivamente a investimentos ou à amortização da dívida pública, sendo vedada sua utilização em despesas correntes, salvo previsão legal expressa. A minuta observa essa determinação ao prever que os valores arrecadados serão aplicados em investimentos públicos.

Após a aprovação da lei, caberá ao Executivo realizar o procedimento licitatório, devendo o edital conter as avaliações atualizadas dos imóveis e observar o disposto no art. 89 da Lei nº 14.133/2021, quanto às exigências técnicas, publicidade e transparência do certame.

Diante do exposto, verifica-se que a minuta de Projeto de Lei que autoriza a alienação de três imóveis municipais está em conformidade com a Lei Orgânica Municipal e a legislação federal vigente, atendendo aos princípios da legalidade, publicidade e eficiência, não havendo *óbices jurídicos à continuidade de sua tramitação*.

Mogi Mirim, 08 de outubro de 2025.

**Gerson Luiz Rossi Junior**

**Procuradoria Jurídica do Município**



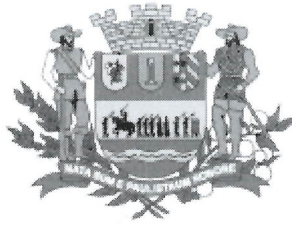
Documento assinado eletronicamente por **Gerson L. Rossi Junior, Procurador**, em 08/10/2025, às 15:21, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Adriana Tavares de Oliveira Penha, Secretária**, em 10/10/2025, às 06:27, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.mogimirim.sp.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.mogimirim.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0294036** e o código CRC **E2205F37**.



**MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM**  
**SECRETARIA DE FINANÇAS**

DESPACHO Nº 217/2025

Processo nº 001036.000020/2025-01

Interessado: Secretaria de Finanças

AO GABINETE DO PREFEITO

Encaminhamos para as providências subsequentes a proposta de lei que tem por objetivo a alienação, mediante venda, por meio de processo licitatório na modalidade concorrência pública, fundamentada nos termos do artigo 112, inciso I, da vigente Lei Orgânica de Mogi Mirim e no artigo 76, inciso I, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, de três bens imóveis constantes do patrimônio público do Município de Mogi Mirim.



Documento assinado eletronicamente por **Mauro Zeuri, Secretário**, em 10/10/2025, às 17:07, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.mogimirim.sp.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.mogimirim.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0295390** e o código CRC **6F41B374**.

Referência: Processo nº 001036.000020/2025-01

SEI nº 0295390

LIDO EM SESSAO DE HOJE.  
SALA DAS SESSÕES, EM

20-10-2025

PRESIDENTE

ENCAMINHAR ÀS COMISSÕES:

Justica e Redacao  
Com. de Policias e Atid. Privadas

Financas e Orçamento

Diretor - Geral

VISTA

Aos 20 de Outubro de 25 faço  
estes autos com vista à Comissão de

Justica e Redacao

Eu 1º Secretário subscrevi.....