



GABINETE DO PREFEITO

PROC. Nº 40126
FOLHA Nº 05

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

PROJETO DE LEI Nº 031/2026

DISPÕE SOBRE A DESAFETAÇÃO DE IMÓVEIS MUNICIPAIS, A ALTERAÇÃO DA DESTINAÇÃO, AUTORIZAÇÃO PARA ALIENAÇÃO POR MEIO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, MEDIANTE LICITAÇÃO NA MODALIDADE CONCORRÊNCIA, E OFERECER EM GARANTIA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.

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

Art. 1º Ficam desincorporados da classe dos bens de uso comum do povo, os imóveis municipais abaixo descritos, inscritos no Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim/SP, com finalidade para implantação de Loteamento Popular Habitacional, cujas plantas são partes integrantes desta Lei:

Matrícula	M ²	Designação	Localização
76.830	10.592,69	Área Institucional 1	Jardim Parque Real II – Bairro Bela Vista
77.495	5.440,67	Área Institucional	Jardim Quartieri

Parágrafo único. O imóvel objeto da Matrícula nº 76.830 está avaliado em R\$ 3.265.000,00 (três milhões, duzentos e sessenta e cinco mil reais) e o imóvel objeto da Matrícula nº 77.495 está avaliado em R\$ 1.919.000,00 (um milhão, novecentos e dezenove mil reais).

Art. 2º Fica o Poder Executivo autorizado a alienar os imóveis a que se refere o art. 1º desta Lei, por meio de incorporação imobiliária, nos termos do que autoriza o § 1º do art. 31 da Lei Federal nº 4.591/1964, mediante outorga de instrumento público de mandato a incorporador-construtor, mediante licitação, na modalidade concorrência, conforme estabelece a Lei Federal nº 14.133/2021, para fins de produção de unidades residenciais no âmbito do Programa Nossa Casa (Preço Social), com apoio da Subsecretaria de Habitação Social do Estado de São Paulo, com fundamento no Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019.

§ 1º Fica incluído, para fins de alienação nos termos do que trata o *caput* deste artigo, o imóvel municipal objeto da Matrícula nº 103.310, inscrito no Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim/SP, com área de 20.350,71 m², (vinte mil trezentos e cinquenta vírgula setenta e um metros quadrados), avaliado em R\$ 4.303.000,00 (quatro milhões, trezentos e três mil reais), data base de fevereiro de 2026, designado como “Gleba Remanescente 02”, do Sítio Santo Antonio, localizado em Mogi Mirim, com finalidade para implantação de Loteamento Popular Habitacional, cuja planta é parte integrante desta Lei.

§ 2º Os imóveis a que se refere o *caput* deste artigo abrangem as construções e benfeitorias neles existentes.



GABINETE DO PREFEITO

PROC. Nº 40/26

FOLHA Nº 06

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

§ 3º A autorização de que trata o *caput* deste artigo inclui oferecer os imóveis em garantia de operação de crédito, para a viabilização do empreendimento, junto à Caixa Econômica Federal, visando a produção das unidades residenciais dentro de Programa Federal de incentivo para a moradia popular.

Art. 3º Do contrato de mandato de incorporação imobiliária, previsto no § 1º do art. 31 da Lei Federal nº 4.591/1964, constará a expressa transcrição do disposto no § 4º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, deverão constar cláusulas, termos e condições que assegurem a efetiva utilização dos imóveis para a incorporação imobiliária de unidades habitacionais de interesse social, sob responsabilidade exclusiva do outorgado incorporador, podendo praticar todos os atos necessários ao fim a que se destina.

Art. 4º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

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

Prefeitura de Mogi Mirim, 7 de abril de 2026.

DR. PAULO DE OLIVEIRA E SILVA
Prefeito Municipal

Projeto de Lei nº **031/2026**
Autoria: Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO
COMUNICADO INTERNO: 74/2026

Mogi Mirim, 13 de março de 2026.

De: SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

Para: @destinatarios_virgula_espaco_maiusculas@

Assunto: Parecer das Secretarias sobre Projeto de Lei de Doação de área.

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO, SECRETARIA DE NEGÓCIOS JURÍDICOS E GABINETE DO PREFEITO

ASSUNTO: Análise e parecer - elaboração de Projeto de lei para doação de área

Prezados;

Considerando os Termos de Convênios no âmbito do Programa Nossa Casa - Preço Social; T.C. nº 013.00000370/2026-72 - Jd. Planalto, T.C. nº 013.00000368/2026-01 - Jd. Parque Real e T.C. nº 013.000000371/2026-17 - Jd. Quartieri, conforme resolução da **Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Estado de São Paulo (SDUH)**, solicitamos análise e manifestação dessas Secretarias quanto a necessidade de elaboração de projeto de Lei visando à doação de áreas públicas municipais, destinada à implantação de loteamento de interesse social.

A manifestação técnica e jurídica se faz necessária para subsidiar as providências administrativas e legais cabíveis para a viabilização dos empreendimentos. Segue Minuta de projeto de Lei sugerida pela Secretaria Estadual de Habitação, assim também como a avaliação comercial das áreas.

Sem mais para o momento, segue para análise e parecer, após seja encaminhado para a elaboração do Projeto de Lei.

*Ao Expediente e Registro
 De acordo. segue para
 prosseguimento
 MM, 07/04/26*



Documento assinado eletronicamente por **Evandro Kaam, Secretário**, em 13/03/2026, às 21:13, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.

Maria Helena Scudeler de Barros

Maria Helena Scudeler de Barros

Chefe de Gabinete

P.M.M.M



Documento assinado eletronicamente por **Elizeu Funes, Coordenador**, em 14/03/2026, às 08:33, 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, informando o código verificador **0409848** e o código CRC **8189947C**.

Relatório de Avaliação Comercial

Estudo da estruturação de programas habitacionais, da operacionalização e desenvolvimento dos programas habitacionais em curso na Subsecretaria de Habitação Social

Município de Mogi Mirim/SP
A0002-26 - Jardim Quartieri

SÃO PAULO/SP
FEVEREIRO/2026

SUMÁRIO

1	OBJETIVO	4
2	METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO	5
2.1	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	5
2.2	Fundamentação Técnica	6
3	ANÁLISE DAS CARACTERÍSTICAS DO MUNICÍPIO, DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E DO EMPREENDIMENTO AVALIADO	7
3.1	Análise das características socioeconômicos do município	7
3.2	Análise das características mercadológicas do setor imobiliário do município.....	8
3.3	Análise sobre as características da localização do imóvel avaliado	9
3.4	Análise das Características do Imóvel Avaliado	13
4	RESULTADOS DA AVALIAÇÃO	19
4.1	Análise da Amostra Coletada- Terrenos.....	19
4.2	Análise da amostra coletada- Edificações verticais.....	23
4.3	Cálculo do Valor Geral de Vendas- VGV – Verticais	26
4.4	Análise da amostra coletada- Edificações Horizontais.....	27
4.5	Cálculo do Valor Geral de Vendas- VGV (horizontais).....	30
4.6	Considerações Finais e Resultado da Avaliação	31
5	ANEXOS	32
5.1	Pesquisa dos Lotes de Terra Nua	32
5.2	Mapa de localização dos Lotes de Terra Nua.....	34
5.3	Pesquisa das Unidades Habitacionais Verticais (Mogi Mirim/SP).....	35
5.4	Mapa de localização das unidades habitacionais (verticais).....	37
5.5	Pesquisa das Unidades Habitacionais Horizontais (Mogi Mirim/SP)	38
5.6	Mapa de localização das unidades habitacionais (horizontais)	39
5.7	Demonstrativo dos Cálculos dos Imóveis Avaliando.....	40

LISTA DE FIGURAS

- Figura 3.3-1: Localização do Imóvel
- Figura 3.3-2: Delimitação da área considerada no estudo
- Figuras 3.3-3: Registros do entorno, áreas de residência e acessos principais
- Figura 3.4-1: Disposição do imóvel avaliado e suas confrontações
- Figuras 3.4-2: Rua Doutor Hubert Bucci, esquina com as ruas Wilson Kotsura e Professora Elizena Leonello Bucci.
- Figura 3.4-3: Interior do Imóvel

LISTA DE QUADROS

- Quadro 3.1-1: Análise SWOT do mercado imobiliário de Mogi Mirim/SP
- Quadro 3.4-1: Distância do imóvel para os principais serviços públicos e privados
- Quadro 4.1-1: Resultado da amostra por localização e tipo de metragem
- Quadro 4.1-2: Média da metragem por localização e faixa de metragem
- Quadro 4.1-3: Valor Médio do M² por localização da amostra e faixa de metragem
- Quadro 4.1-4: Valor Máximo e Mínimo de M² sobre o Imóvel Avaliado
- Quadro 4.1-5: Valor Máximo e Mínimo em R\$
- Quadro 4.2-1: Resultado da amostra por localização e faixa de metragem.
- Quadro 4.2-2: Resultado da amostra por média de metragem classificada por localização e faixa de metragem.
- Quadro 4.2-3: Valor Médio do M² segundo a localização
- Quadro 4.2-4: Valor de mínimo e máximo do m² sobre o imóvel avaliado
- Quadro 4.3-1: Resultado do Valor Geral de Vendas no Imóvel Avaliado
- Quadro 4.4-1: Resultado da amostra por localização e faixa de metragem
- Quadro 4.4-2: Resultado da amostra por média de metragem classificada por localização e faixa de metragem
- Quadro 4.4-3: Valor Médio do M² segundo a localização
- Quadro 4.4-4: Valor de mínimo e máximo do m² sobre o imóvel avaliado
- Quadro 4.5-1: Resultado do Valor Geral de Vendas no Imóvel Avaliado

1 OBJETIVO

O presente relatório técnico tem por finalidade apresentar o resultado da avaliação de valor de mercado para venda de um terreno incorporável, situado no município de Mogi Mirim/SP, com frente principal para a Rua Doutor Hubert Bucci, além de frentes para as Ruas Wilson Kotsura e Professora Elizena Leonello Bucci, no bairro **Jardim Quartieri**.

O imóvel encontra-se registrado junto ao Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim/SP – Livro 2, sob a matrícula nº 77.495, conforme Certidão de Matrícula fornecida, possuindo área total de 5.440,67 m².

No âmbito da presente avaliação, foram considerados dois cenários distintos de aproveitamento imobiliário, com o objetivo de identificar a alternativa de melhor viabilidade mercadológica e econômica do imóvel avaliado:

1. Empreendimento Residencial Vertical: Implantação de condomínio residencial composto por 2 torres, contendo unidades distribuídas em térreo + 5 pavimentos, totalizando 92 unidades habitacionais. O empreendimento contempla 102 vagas de garagem, sendo 92 vagas comuns (1 por unidade), 9 vagas destinadas a visitantes e 1 vaga de acumulação.

2. Empreendimento Residencial Horizontal: Implantação de empreendimento residencial horizontal composto por 23 unidades habitacionais térreas, com área construída individual de 42,00 m², implantadas em lotes com área de 200,00 m² cada, totalizando 23 vagas de estacionamento, sendo 1 vaga por unidade.

A composição do relatório técnico será apresentada nas seguintes etapas:

- Metodologia aplicada para determinação dos preços de mercado;
- Avaliação das características socioeconômicas do município;
- Avaliação das características mercadológicas do setor imobiliário do município;
- Avaliação de aspectos quantitativos e qualitativos como elementos relacionados à infraestrutura urbanística para determinar o preço de mercado do imóvel avaliado;
- Resultado da avaliação conforme a metodologia aplicada, obtendo os valores de mercado do imóvel avaliado.

2 METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

A metodologia adotada para a avaliação comercial do imóvel segue as disposições das Normas Brasileiras de Avaliação de Bens – ABNT NBR 14.653, Partes 1¹ e 2², e as Diretrizes de Avaliação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE³.

Essas normas estabelecem os princípios técnicos, critérios e procedimentos necessários para determinar o valor de mercado de bens imóveis urbanos, assegurando a consistência, transparência e fundamentação do resultado obtido.

A prioridade metodológica foi dada ao Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerado o mais adequado para refletir as condições reais de comercialização em mercados dinâmicos e com amostras representativas.

2.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O método comparativo consiste na determinação do valor do bem avaliando com base na comparação com imóveis similares, efetivamente negociados ou ofertados, localizados na mesma região ou em áreas com características urbanas e econômicas equivalentes. O processo envolve a coleta, tratamento e homogeneização dos dados de mercado, permitindo a identificação de um valor médio representativo para imóveis com atributos compatíveis.

Critérios e Fontes de Dados

Para a presente avaliação, foram utilizados dados de segundo grau, obtidos por meio de pesquisas de mercado em plataformas digitais e imobiliárias locais, priorizando amostras de imóveis situados nas proximidades do bem avaliando.

As informações foram coletadas junto às seguintes fontes: Palace Imobiliária; S2 Imob; RE/MAX; Inovare Imóveis; MF Imóveis; Agrella Imóveis; Capital Invest; Torero; Marcio Agrella; Dovigo RE/MAX; Charles Imóveis; Morro do Ouro; André Macedo; VBV Imobiliária; ZAP Imóveis; Roni Bastos; CliqueiMudei; Casa & Solução; VBV Imobiliária.

Os valores observados foram tratados de forma técnica, considerando as variáveis que mais influenciam a formação do preço, como localização, padrão construtivo, área, zoneamento, conservação e entorno urbano, quando pertinentes. Foram desconsideradas amostras com valores distorcidos, características atípicas ou que apresentassem viés decorrente de condições de financiamento, benfeitorias não permanentes ou situação irregular de mercado.

¹ ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14.653-1: Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro, 2021.

² ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14.653-2: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro, 2021.

³ IBAPE Nacional – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Diretrizes de Avaliações de Imóveis Urbanos. São Paulo, 2022.

Informações Complementares

Além da análise de mercado, foram coletadas informações de primeiro grau por meio de vistoria in loco, avaliando aspectos qualitativos relacionados à infraestrutura urbanística, acessibilidade, oferta de serviços públicos e privados, e condições de uso e ocupação do solo.

2.2 Fundamentação Técnica

A combinação dos dados de mercado com a análise direta das condições locais permite que o resultado reflita, com maior precisão, o valor de mercado do imóvel avaliado, em conformidade com as normas técnicas vigentes.

Todo o procedimento foi conduzido conforme os princípios de transparência, rastreabilidade e coerência metodológica, assegurando que o laudo atenda aos critérios técnicos e éticos estabelecidos pela ABNT e pelo IBAPE.



3 ANÁLISE DAS CARACTERÍSTICAS DO MUNICÍPIO, DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E DO EMPREENDIMENTO AVALIADO

3.1 Análise das características socioeconômicos do município

O imóvel avaliado está localizado no Município de **Mogi Mirim**, no interior do Estado de São Paulo, integrante da Região Geográfica Imediata de Mogi Guaçu e inserido no eixo econômico Campinas–Sul de Minas. O município situa-se a aproximadamente 60 km de Campinas/SP e cerca de 130 km da capital paulista, com acesso facilitado por importantes rodovias estaduais, favorecendo sua integração logística e econômica regional.⁴

O território municipal possui extensão de **497,70 km²**, conforme dados oficiais do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE⁵. A população apurada no Censo Demográfico 2022 é de **aproximadamente 95 mil habitantes**, resultando em densidade demográfica próxima de **190 hab./km²**.⁶

Do ponto de vista ambiental, o município insere-se em área originalmente ocupada por formações de **Mata Atlântica e Cerrado**, atualmente bastante modificadas em razão da expansão urbana e das atividades agroindustriais, mantendo remanescentes de vegetação nativa e áreas de preservação associadas a cursos d'água.⁷

Quanto aos aspectos econômico-financeiros, o Produto Interno Bruto (PIB) municipal é estimado em aproximadamente **R\$ 8 bilhões**, com predominância do setor de serviços, seguido pela indústria e comércio, refletindo economia diversificada com presença de polos industriais relevantes.⁸

O mercado de trabalho formal apresenta participação significativa dos setores industrial e de serviços na geração de empregos, demonstrando estabilidade econômica e dinâmica produtiva regional.⁹

Nos aspectos sociais, o município apresenta **Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) de 0,784**, classificado como alto desenvolvimento humano, conforme dados do Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil.¹⁰ Em síntese, Mogi Mirim configura-se como município de médio porte no interior paulista, com economia diversificada, infraestrutura urbana consolidada e perfil socioeconômico compatível com a implantação de empreendimentos residenciais, tanto na tipologia vertical quanto horizontal, especialmente voltados a segmentos de renda compatíveis com o mercado local.

⁴ PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM. Perfil do Município e Informações Institucionais. 2025. Disponível em: <https://www.mogimirim.sp.gov.br>. Acesso em: 17/02/2026.

⁵ IBGE. Área territorial oficial – Municípios paulistas. 2023. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br>. Acesso em: 17/02/2026.

⁶ IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo Demográfico 2022 – Mogi Mirim/SP. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br>. Acesso em: 17/02/2026.

⁷ INSTITUTO FLORESTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO. Mapa da Vegetação Nativa do Estado de São Paulo. São Paulo, 2023.

⁸ IBGE. Produto Interno Bruto dos Municípios – Mogi Mirim/SP. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br>. Acesso em: 17/02/2026.

⁹ FUNDAÇÃO SEADE. Perfil Municipal: Mogi Mirim. Secretaria de Planejamento e Gestão do Governo do Estado de São Paulo. 2023. Disponível em: <https://municipios.seade.gov.br/>. Acesso em: 17/02/2026.

¹⁰ PNUD/IBGE. Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil – Edição 2022. Disponível em: <http://atlasbrasil.org.br/>. Acesso em: 17/02/2026.

3.2 Análise das características mercadológicas do setor imobiliário do município

O mercado imobiliário de **Mogi Mirim/SP** apresenta perfil moderadamente dinâmico, compatível com município de médio porte do interior paulista, sendo influenciado pelo desempenho econômico local e pela sua integração regional com cidades vizinhas de relevância econômica.

Trata-se de município com mercado predominantemente orientado à moradia permanente, sustentado por renda média compatível com o padrão regional e por base econômica diversificada entre os setores de serviços, indústria e comércio. A expansão urbana ocorre de forma gradual, com oferta distribuída entre loteamentos residenciais, empreendimentos horizontais e edifícios multifamiliares de pequeno e médio porte.

O setor imobiliário local caracteriza-se pela predominância de imóveis de padrão econômico e médio, com destaque para apartamentos compactos e terrenos urbanos destinados à construção residencial. Observa-se atuação consolidada de imobiliárias locais e regionais, que concentram a intermediação da maior parte das transações.

Durante a pesquisa de mercado e vistoria in loco realizada para a presente avaliação, constatou-se volume reduzido de oferta de casas prontas para venda nos bairros visitados, indicando disponibilidade limitada dessa tipologia no mercado atual. Em contrapartida, a oferta de apartamentos mostrou-se em nível considerado normal para o porte do município, enquanto a oferta de terrenos apresentou volume razoável, especialmente em áreas com infraestrutura urbana consolidada.

Tal configuração sugere que o mercado local apresenta maior disponibilidade relativa de unidades multifamiliares e lotes urbanos em comparação às residências unifamiliares prontas, podendo indicar retenção de estoque nesse segmento específico ou menor rotatividade desse tipo de produto.

O ambiente mercadológico pode ser definido como competitivo, porém de escala moderada, com absorção gradual das unidades ofertadas. A dinâmica comercial é diretamente influenciada pelo cenário macroeconômico nacional, especialmente pelas condições de crédito imobiliário, taxas de juros e capacidade de financiamento da população local.

Os valores unitários variam conforme localização, padrão construtivo, tipologia, área privativa e nível de infraestrutura disponível. Empreendimentos compactos e produtos com adequada relação custo-benefício tendem a apresentar maior liquidez relativa, especialmente quando inseridos em bairros com infraestrutura consolidada e boa acessibilidade.

Em síntese, o mercado imobiliário de Mogi Mirim apresenta-se estruturado e compatível com o porte do município, com oferta concentrada principalmente em apartamentos e terrenos, e menor disponibilidade de casas prontas. Tal cenário configura ambiente viável para implantação de empreendimentos residenciais verticais e horizontais, desde que adequadamente posicionados quanto ao público-alvo, tipologia e estratégia de precificação.

O Quadro 3.1-1 apresenta a análise SWOT do mercado imobiliário de Mogi Mirim/SP.

Quadro 3.1-1: Análise SWOT do mercado imobiliário de Mogi Mirim/SP

Forças	Fraquezas
<ul style="list-style-type: none"> • Economia diversificada entre indústria, comércio e serviços. • Infraestrutura urbana consolidada nos principais bairros residenciais. • Oferta controlada em determinados segmentos, especialmente casas. • Mercado predominantemente voltado à moradia permanente. 	<ul style="list-style-type: none"> • Escala de mercado inferior a polos regionais de maior porte. • Dependência relevante de crédito imobiliário para sustentação das vendas. • Absorção gradual das unidades lançadas.
Oportunidades	Ameaças
<ul style="list-style-type: none"> • Desenvolvimento de produtos compactos com maior liquidez. • Implantação de empreendimentos em áreas com infraestrutura consolidada. • Potencial de atendimento à demanda local com menor oferta de casas prontas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Manutenção de taxas de juros elevadas e restrição ao crédito. • Oscilações macroeconômicas afetando renda e confiança do comprador. • Alongamento do ciclo de vendas em cenários de retração econômica.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

O mercado imobiliário de **Mogi Mirim** apresenta base econômica diversificada e dinâmica compatível com o porte do município, com produção e comercialização de empreendimentos residenciais em escala moderada e predominantemente voltada à moradia permanente; contudo, o atual cenário macroeconômico, caracterizado por taxas de juros elevadas e maior seletividade na concessão de crédito, exige adequado posicionamento mercadológico, definição precisa do público-alvo e formação de preços compatível com a capacidade de absorção local, a fim de preservar a liquidez das unidades e a viabilidade econômico-financeira dos empreendimentos.

3.3 Análise sobre as características da localização do imóvel avaliado

Considerando a análise do município de **Mogi Mirim/SP** e a dinâmica do mercado imobiliário local, apresentam-se a seguir as características da área em que se insere o imóvel objeto deste relatório, bem como as observações técnicas obtidas em vistoria in loco.

O terreno avaliado está situado no município de Mogi Mirim/SP, no bairro **Jardim Quartieri**, com frente principal para a Rua Doutor Hubert Bucci e frentes secundárias para as Ruas Wilson Kotsura e Professora Elizena Leonello Bucci, ocupando posição de meia quadra com duas esquinas, característica que favorece visibilidade, ventilação e potencial de valorização imobiliária. O setor apresenta ocupação predominantemente residencial, com edificações unifamiliares e multifamiliares e empreendimentos de pequeno porte, inserido em malha urbana já estruturada.

O acesso ao imóvel é realizado principalmente pela Rua Doutor Hubert Bucci, que se conecta às vias estruturais do município, permitindo integração com a malha urbana consolidada e acesso facilitado aos principais corredores viários da cidade. As vias apresentam pavimentação asfáltica e condições adequadas de tráfego, compatíveis com o fluxo residencial predominante.

No entorno imediato observa-se infraestrutura urbana implantada, incluindo sistema viário pavimentado, redes de energia elétrica, iluminação pública e abastecimento de água, evidenciando inserção em área dotada de serviços urbanos essenciais. A oferta de comércio e serviços ocorre de forma pulverizada no entorno ampliado, sendo complementada por centralidades urbanas localizadas a curta distância, atendendo às demandas básicas da população residente.

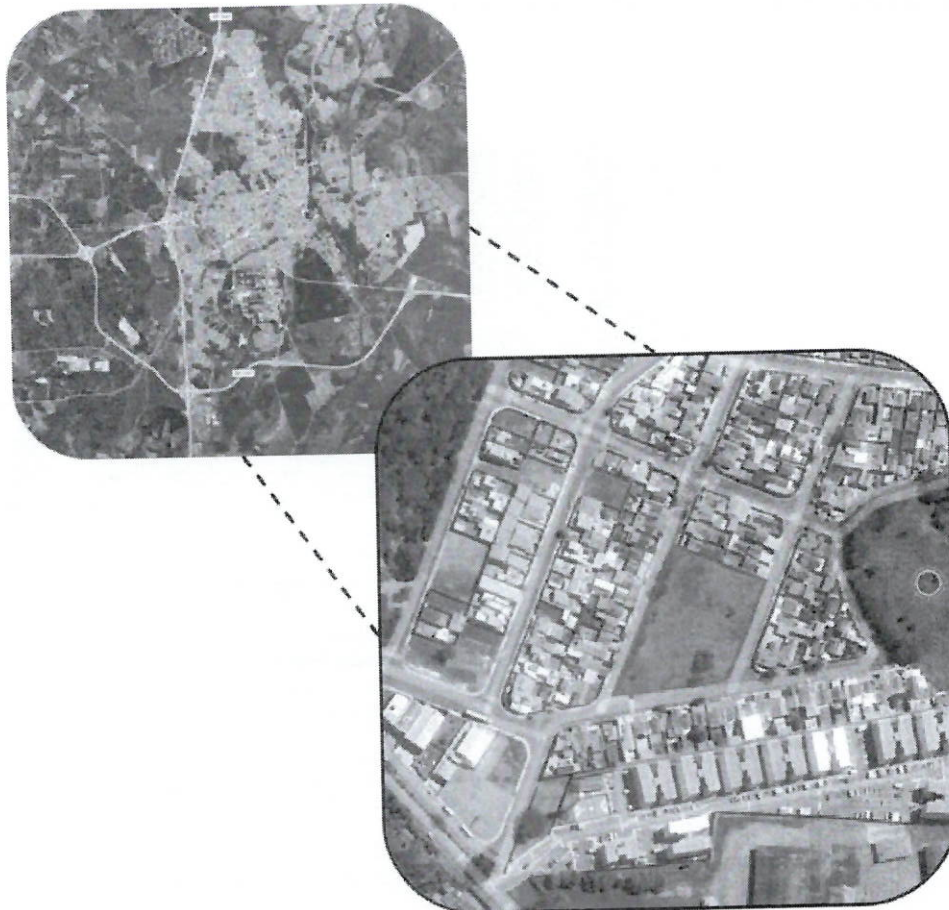
A ambiência urbana caracteriza-se por padrão construtivo predominantemente residencial de médio padrão, com densidade moderada e presença de lotes ocupados e edificações consolidadas, indicando estágio avançado de consolidação urbana quando comparado a bairros em expansão recente.

Durante a vistoria técnica realizada, não foram identificadas condições físicas que comprometam a funcionalidade urbana ou a infraestrutura básica da área. O imóvel encontra-se inserido em setor urbano consolidado, com características locais compatíveis à implantação de empreendimento habitacional, seja na tipologia vertical de baixa a média densidade, seja na configuração horizontal, observadas as condições mercadológicas e os parâmetros urbanísticos vigentes.

Sob o ponto de vista estritamente locacional, o imóvel apresenta acessibilidade satisfatória, integração à malha viária municipal e inserção em bairro consolidado, configurando localização tecnicamente adequada ao desenvolvimento imobiliário residencial.

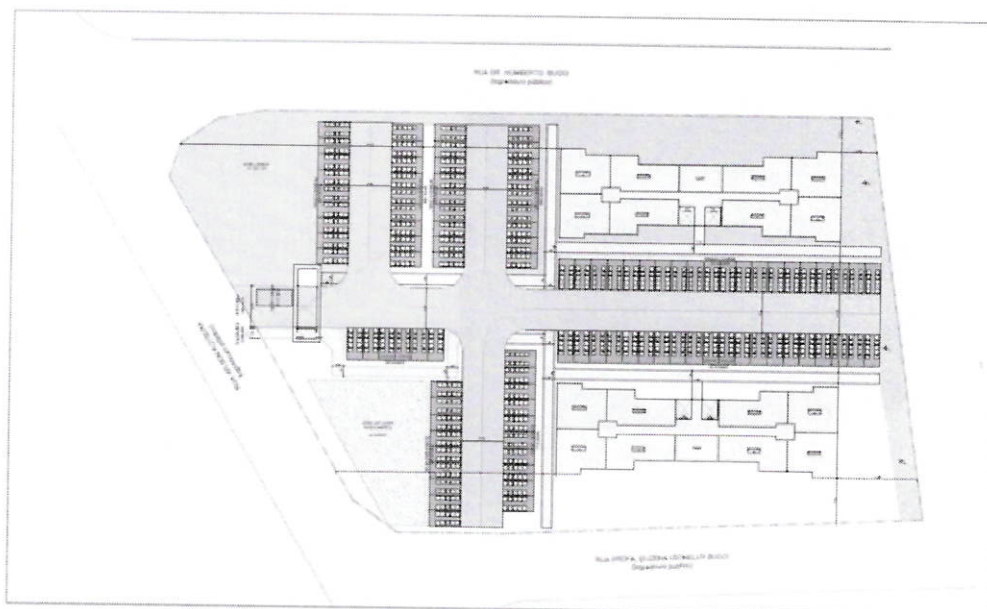
A **Figura 3.3-1** e **Figuras 3.3-2** apresentam, respectivamente, a localização do imóvel e a delimitação da área considerada neste estudo, bem como as **Figuras 3.3-3** demonstram alguns trechos do bairro.

Figura 3.3-1: Localização do Imóvel

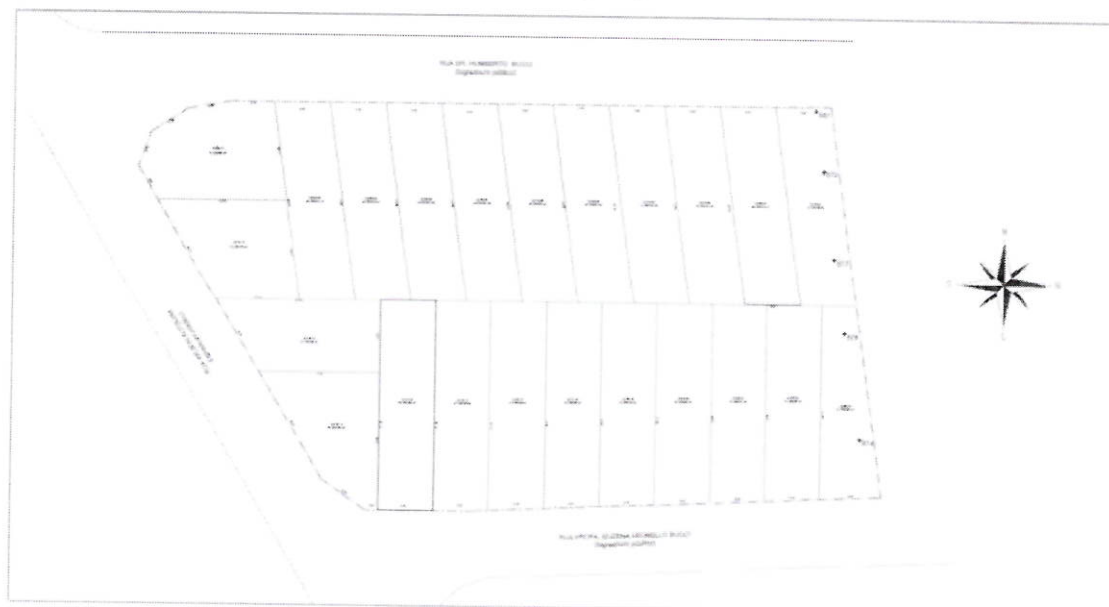


Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Figura 3.3-2: Delimitação da área considerada no estudo



Estudo de Massa – Implantação Vertical

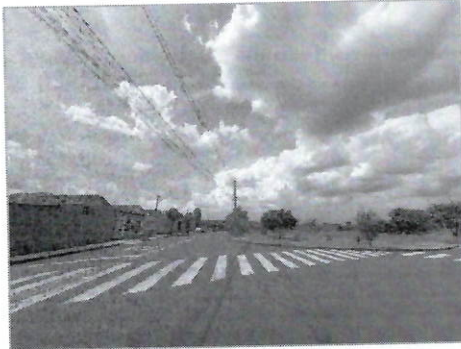


Estudo de Massa – Implantação Horizontal

Nota: A delimitação da área apresentada corresponde às hipóteses adotadas nos estudos de massa, elaborados a partir de projetos preliminares contemplando cenários de implantação nas tipologias horizontal e vertical.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Figuras 3.3-3: Registros do entorno, áreas de residência e acessos principais



Acervo: Geo Brasilis, 2026

3.4 Análise das Características do Imóvel Avaliado

A partir da avaliação do município, do mercado imobiliário e da visita técnica ao imóvel, foram constituídos subsídios técnicos que fundamentam a análise de mercado referente ao empreendimento objeto deste relatório.

A presente avaliação visa determinar o valor comercial do terreno incorporável, considerando parâmetros técnicos relacionados à sua inserção urbana, infraestrutura disponível e condições ambientais e locais. Foram observados aspectos como acessibilidade, proximidade de equipamentos urbanos (educação, saúde e lazer), condições de urbanização e inserção no contexto de consolidação e expansão urbana do município.

O terreno avaliado está situado no município de Mogi Mirim/SP, no bairro Jardim Quartieri, com frente principal para a Rua Doutor Hubert Bucci, além de frentes para as Ruas Wilson Kotsura e Professora Elizena Leonello Bucci, ocupando posição estratégica de meia quadra com duas esquinas. A área encontra-se inserida em setor residencial consolidado, confrontando com áreas de ocupação mista que incluem imóveis de padrão popular, residências de padrão médio e chácaras de padrão superior. Observa-se predominância de edificações unifamiliares, coexistindo com empreendimentos residenciais verticais de padrão econômico e condomínios horizontais voltados à população de classe média e média-baixa.

A conexão viária ocorre principalmente pela Rua Doutor Hubert Bucci, que permite integração às vias estruturais do município e à malha urbana consolidada, favorecendo a acessibilidade e a fluidez do tráfego local.

O terreno apresenta topografia regular, sem indícios aparentes de instabilidade geotécnica ou restrições físicas significativas que inviabilizem a implantação de empreendimento habitacional, observadas as adequações técnicas inerentes ao desenvolvimento de projeto executivo. Constatou-se ausência de edificações consolidadas no interior da gleba, caracterizando área disponível para incorporação.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
 Vila Madalena - São Paulo - SP
 CEP 05440-000 - Brasil
 Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
 Planejamento Estratégico
 Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

O imóvel encontra-se registrado junto ao Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim/SP – Livro 2, possuindo **área total de 5.440,67 m²**, conforme Certidão de Matrícula fornecida.

Não foram identificadas, até o presente momento, restrições aparentes relacionadas a desapropriações, intervenções viárias ou limitações físicas que impactem diretamente o potencial construtivo do imóvel.

O entorno imediato conta com infraestrutura urbana implantada, incluindo pavimentação viária, rede de energia elétrica, iluminação pública e abastecimento de água, além de equipamentos públicos e serviços voltados às áreas de educação, saúde e lazer, evidenciando atendimento básico às demandas da população residente. A oferta comercial ocorre de forma distribuída no entorno ampliado, reforçando o caráter residencial consolidado da região.

A área apresenta vocação tanto para desenvolvimento residencial horizontal quanto vertical de baixa a média densidade, sendo compatível com a implantação de empreendimento habitacional de padrão econômico ou intermediário, conforme os cenários de estudo de viabilidade considerados na presente avaliação.

Dessa forma, tendo em vista o imóvel avaliado, apresentam-se as seguintes premissas a serem consideradas na definição do valor comercial do empreendimento:

- **Localização:** O terreno está posicionado em meia quadra com duas esquinas, possuindo frente principal para a Rua Doutor Hubert Bucci e frentes secundárias para as Ruas Wilson Kotsura e Professora Elizena Leonello Bucci, inserido no bairro Jardim Quartieri, em setor residencial consolidado com ocupação mista no entorno ampliado;
- **Área total:** 5.440,67 m², conforme Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim/SP – Livro 2, de acordo com Certidão de Matrícula fornecida;
- **Condições da via e equipamentos de transporte público:** Área integrada à malha urbana por meio da Rua Doutor Hubert Bucci, com conexão às vias estruturais do município, apresentando pavimentação asfáltica, iluminação pública e infraestrutura urbana implantada, compatíveis com o padrão residencial da região;
- **Terreno:** O terreno apresenta topografia com baixa declividade (aproximadamente 5%), relevo regular e ausência de edificações consolidadas.
- **Característica do entorno:** ocupação predominantemente residencial, com presença de residências unifamiliares, condomínios horizontais e empreendimentos verticais de padrão econômico, além de setores de ocupação mista. Infraestrutura básica implantada e oferta de equipamentos públicos no entorno ampliado;
- **Desapropriação e projetos viários:** Não foram identificadas desapropriações ou projetos viários que impactem o terreno ou suas imediações imediatas;
- **Projeto a ser desenvolvido:** Para efeito comparativo, foram simulados dois cenários:

1. **Residencial Vertical:** Condomínio composto por 2 torres com térreo + 5 pavimentos, totalizando 92 unidades habitacionais, com 102 vagas de garagem (92 privativas, 9 de visitantes e 1 de acumulação);
2. **Residencial Horizontal:** Empreendimento composto por 23 unidades habitacionais térreas, com área construída individual de aproximadamente 42,00 m², implantadas em lotes com área estimada de 200,00 m² cada, totalizando 23 vagas.

O **Quadro 3.4-1** apresenta as distâncias entre os principais serviços públicos e privados na região em relação ao imóvel.

Quadro 3.4-1: Distância do imóvel para os principais serviços públicos e privados

Local e Equipamento	Distância em KM
Estratégia Saúde da Família - Dr José Antônio Seixas Pereira	280 m
EMEB Pedagoga Maria Paula das Dores de Souza de Jesus	350 m
EE Professor Antônio José Peres Marques	400 m
EMEB Profª Ana Isabel da Costa Ferreira	750 m
Ginásio Maria Paula	1,3 km
UBS Antônio Albejante	1,3 km
Santa Casa de Misericórdia de Mogi Mirim	3,8 km

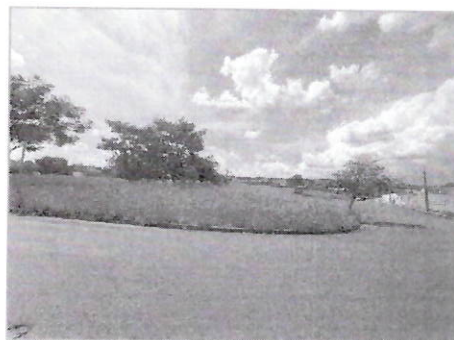
Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Figura 3.4-1: Disposição do imóvel avaliado e suas confrontações



Acervo: Geo Brasilis, 2026

Figuras 3.4-2: Rua Doutor Hubert Bucci, esquina com as ruas Wilson Kotsura e Professora Elizena Leonello Bucci.



Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

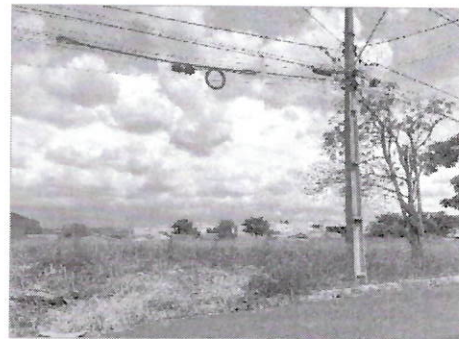
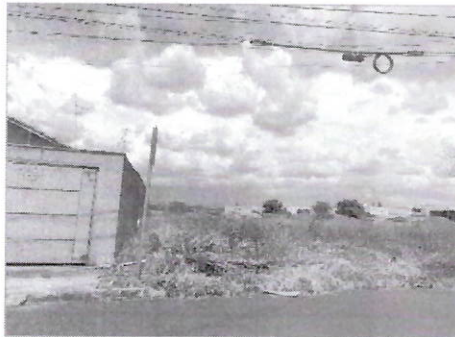
Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br



Acervo: Geo Brasilis, 2026

Figura 3.4-3: Interior do Imóvel





Acervo: Geo Brasilis, 2026

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

4 RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

4.1 Análise da Amostra Coletada- Terrenos

Conforme a metodologia comparativa adotada neste relatório, a pesquisa de mercado foi realizada por meio de dados de 2º grau, obtidos através de consultas a portais imobiliários e sites de imobiliárias atuantes no município de Mogi Mirim/SP, dentre as quais destacam-se: Palace Imobiliária, S2 Imob, Remax, Inovare Imóveis, MF Imóveis, Agrella Imóveis, Capital Invest, Torero, Márcio Agrella e Dovigo.

Durante o levantamento mercadológico, foram identificadas 15 amostras de terrenos em terra nua (Quadro 4.1-1), distribuídas em diferentes regiões do município. As áreas das amostras variam entre 1.793,07 m² e 12.693,32 m², refletindo a disponibilidade atual de oferta no mercado local.

Não foram localizadas amostras situadas no entorno imediato do imóvel avaliado que se enquadrassem integralmente no intervalo previamente definido entre 50% e 150% da área do terreno objeto desta avaliação (2.720,34 m² a 8.161,01 m²). Em razão dessa limitação, foram consideradas algumas amostras com áreas fora desse intervalo, ampliando o range de áreas. Tal medida se justifica pela configuração da oferta imobiliária local, caracterizada pela predominância de lotes de menor porte, o que restringe a disponibilidade de terrenos urbanos com metragem compatível à do imóvel avaliado. A ampliação do range permite compor uma base amostral minimamente consistente e tecnicamente defensável, preservando a centralização dos dados e a coerência do tratamento estatístico.

As amostras selecionadas foram parametrizadas buscando terrenos com características urbanísticas semelhantes às do imóvel avaliado, observando-se critérios como: terrenos sem edificações, inseridos em zoneamentos compatíveis, padrão de ocupação similar e ausência de controle de acesso ou restrição de circulação. Ressalta-se que todas as amostras foram devidamente tratadas e ajustadas no comparativo direto, garantindo a consistência e a confiabilidade da análise de mercado.

Observa-se no **Quadro 4.1-1** a classificação da amostra por bairros. Todos os resultados da pesquisa podem ser averiguados nos **Anexos 5.1 e 5.2** deste relatório.

Quadro 4.1-1: Resultado da amostra por localização e tipo de metragem

Tipo/ Localização	1.500 m ² até 2.500 m ²	2.500 m ² até 5.000 m ²	10.000 m ² até 20.000 m ²	5.000 m ² até 10.000 m ²	Total da amostras
Lot. Inocop			1		1
Planalto Bela Vista				1	1
Pq da Empresa		1			1
São João da Glória				1	1
Saúde		1			1
Jd. Paulista	1				1
Jd. Santa Cruz		1			1
Jd. dos Manacás		1			1
Vl. Bianchi		1			1
Jd. Santa Helena			1		1
Jd. Scomparim		2		1	3
Jd. Aurea	1				1
Jd. Sbeghen				1	1
Total Geral	2	7	2	4	15

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Considerando os dados apresentados, observa-se que a maior concentração ocorre nas áreas entre 2.500 m² e 5.000 m² (7 imóveis), seguida da faixa de 5.000 m² a 10.000 m² (4 imóveis), e das faixas de 1.500 m² a 2.500 m² (2 imóveis) e 10.000 m² a 20.000 m² (2 imóveis). Esse cenário evidencia a predominância de terrenos de médio porte na amostra coletada, bem como a menor representatividade de áreas com metragem mais próxima à do imóvel avaliado, reforçando a necessidade de ampliação do intervalo considerado para assegurar a consistência da análise comparativa.

No **Quadro 4.1-2**, observa-se a média da metragem dos imóveis, estando classificados por faixa de metragem e localização.

Quadro 4.1-2: Média da metragem por localização e faixa de metragem

Tipo/ Localização	1.500 m ² até 2.500 m ²	2.500 m ² até 5.000 m ²	10.000 m ² até 20.000 m ²	5.000 m ² até 10.000 m ²	Metragem Média M ²
Lot. Inocop			12.000,00		12.000,00
Planalto Bela Vista				5.091,75	5.091,75
Pq da Empresa		3.530,09			3.530,09
São João da Glória				5.000,00	5.000,00
Saúde		3.600,00			3.600,00
Jd. Paulista	1.912,00				1.912,00
Jd. Santa Cruz		2.700,00			2.700,00
Jd. dos Manacás		4.000,00			4.000,00
Vl. Bianchi		2.527,00			2.527,00
Jd. Santa Helena			12.693,32		12.693,32
Jd. Scomparim		3.612,50		8.215,00	5.146,67
Jd. Aurea	1.793,07				1.793,07
Jd. Sbeghen				6.200,00	6.200,00
Metragem Média M²	1.852,54	3.368,87	12.346,66	6.126,69	5.099,15

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

A partir da análise da amostra coletada, observa-se que a metragem média geral dos terrenos é de aproximadamente **5.099,15 m²**, refletindo a predominância de áreas de médio porte na oferta imobiliária local. Nota-se que os maiores terrenos concentram-se na faixa de **10.000 m² a 20.000 m²**, com média de **12.346,66 m²**, correspondendo aos imóveis identificados nos bairros Loteamento Inocop e Jardim Santa Helena.

Nas faixas intermediárias, entre **5.000 m² e 10.000 m²**, a média é de **6.126,69 m²**, abrangendo terrenos situados em bairros como Planalto Bela Vista, São João da Glória, Jardim Scomparim e Jardim Sbeghen. Já os terrenos compreendidos entre **2.500 m² e 5.000 m²** apresentam média de **3.368,87 m²**, distribuídos em bairros como Parque da Empresa, Saúde, Jardim Santa Cruz, Jardim dos Manacás, Vila Bianchi e também Jardim Scomparim.

Por fim, os terrenos de menor porte, situados entre **1.500 m² e 2.500 m²**, apresentam média de **1.852,54 m²**, localizados nos bairros Jardim Paulista e Jardim Áurea.

Essa variação evidencia a necessidade de padronização da amostra para fins de análise comparativa, de modo a permitir que os valores unitários sejam tratados de forma homogênea e compatibilizados com as características do imóvel avaliado. A seguir, apresentam-se os dados relativos aos preços pedidos no município.

Quadro 4.1-3: Valor Médio do M² por localização da amostra e faixa de metragem

Tipo/ Localização	1.500 m ² até 2.500 m ²	2.500 m ² até 5.000 m ²	10.000 m ² até 20.000 m ²	5.000 m ² até 10.000 m ²	Média Valor m ²
Lot. Inocop			R\$ 850,00		R\$ 850,00
Planalto Bela Vista				R\$ 186,58	R\$ 186,58
Pq da Empresa		R\$ 400,00			R\$ 400,00
São João da Glória				R\$ 110,00	R\$ 110,00
Saúde		R\$ 560,00			R\$ 560,00
Jd. Paulista	R\$ 575,31				R\$ 575,31
Jd. Santa Cruz		R\$ 350,00			R\$ 350,00
Jd. dos Manacás		R\$ 337,50			R\$ 337,50
Vl. Bianchi		R\$ 704,39			R\$ 704,39
Jd. Santa Helena			R\$ 945,38		R\$ 945,38
Jd. Scomparim		R\$ 482,54		R\$ 328,67	R\$ 431,25
Jd. Aurea	R\$ 836,55				R\$ 836,55
Jd. Sbeghen				R\$ 400,90	R\$ 400,90
Valor Médio M²	R\$ 705,93	R\$ 473,85	R\$ 897,69	R\$ 256,54	R\$ 503,36

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

A análise dos valores unitários por m² evidencia significativa variação nos preços de terrenos em Mogi Mirim/SP. Bairros como Jardim Santa Helena (R\$ 945,38/m²), Loteamento Inocop (R\$ 850,00/m²), Jardim Áurea (R\$ 836,55/m²) e Vila Bianchi (R\$ 704,39/m²) apresentam os valores mais elevados, enquanto São João da Glória (R\$ 110,00/m²) e Planalto Bela Vista (R\$ 186,58/m²) registram os menores preços médios. A média geral das amostras é de aproximadamente R\$ 503,36/m², considerando os preços de oferta sem aplicação de negociação.

Para compatibilizar os dados ao perfil do imóvel avaliado, foram aplicados procedimentos de homogeneização, incluindo o fator de metragem e de localização, de forma suavizada. Observa-se que o terreno avaliado está inserido em área com infraestrutura urbana implantada e acesso por vias pavimentadas, características que contribuem para sua atratividade no contexto do mercado local.

As amostras fora do intervalo originalmente definido foram tratadas no comparativo direto, garantindo consistência e confiabilidade da análise. Com base nesse procedimento, o intervalo de valores obtido será aplicado à área do imóvel para estimativa do valor de mercado. Para detalhamento dos procedimentos adotados e dos cálculos efetuados, consultar o **item 5.7 – Demonstrativo dos Cálculos do Imóvel Avaliado** deste relatório.

Considerando-se as premissas qualitativas e quantitativas das amostras remanescentes, e após a devida homogeneização dos dados comparativos, aplicou-se o intervalo de valores obtido à área do terreno avaliado (5.440,67 m²). Como resultado, estimou-se um valor comercial mínimo arredondado de **R\$ 1.631.000,00 (R\$ 299,78/m²)** e um valor máximo arredondado de **R\$ 2.207.000,00 (R\$ 405,65/m²)**.

Para exemplificar, o **Quadro 4.1-4** e **Quadro 4.1-5** resumem a aplicabilidade dos valores mínimos e máximos, considerando a metragem do imóvel avaliado para venda com pagamento à vista.

Quadro 4.1-4: Valor Máximo e Mínimo de M² sobre o Imóvel Avaliado

Metragem do Imóvel Avaliado	Valor Mínimo do M ²	Valor Máximo do M ²
5.440,67 m ²	R\$ 299,78/m ²	R\$ 405,65/m ²

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Quadro 4.1-5: Valor Máximo e Mínimo em R\$

Metragem do Imóvel Avaliado	Valor Mínimo de Mercado	Valor Máximo de Mercado
5.440,67 m ²	R\$ 1.631.000,00	R\$ 2.207.000,00

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.



4.2 Análise da amostra coletada- Edificações verticais

Em face ao projeto a ser desenvolvido no imóvel avaliado, considera-se que poderão ser ofertadas unidades habitacionais verticais, por meio do Programa Minha Casa, Minha Vida do Governo Federal e do Programa Casa Paulista do Governo do Estado de São Paulo. Para isso, torna-se necessária a análise do mercado imobiliário de apartamentos já edificadas e ou em construção, a fim de subsidiar a definição do valor de mercado de cada unidade habitacional finalizada, bem como o cálculo do Valor Geral de Vendas (VGV) do projeto.

Nesse sentido, foi realizada pesquisa mercadológica complementar, conduzida de forma semelhante à apresentada anteriormente. Assim, o método adotado para definição dos valores foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, composto por amostras de 2º grau, devidamente analisadas e ajustadas conforme os critérios técnicos pertinentes.

Com base na pesquisa efetuada, observou-se particularidade semelhante à anteriormente identificada no mercado imobiliário do município, desta vez em relação aos imóveis residenciais verticais com metragem compatível com o projeto pretendido.

Como complemento e suporte à pesquisa amostral, foi realizada visita presencial ao município, a qual contribuiu para o aprimoramento dos parâmetros utilizados na investigação, aproximando-os das características efetivamente praticadas para empreendimentos de padrão econômico similar ao proposto.

No **Quadro 4.2-1** observa-se o resultado da pesquisa amostral, demonstrando a quantidade de ofertas conforme a localidade e a faixa de metragem dos imóveis.

Quadro 4.2-1: Resultado da amostra por localização e faixa de metragem.

Tipo/ Localização	35 m² até 40 m²	40 m² a 45m²	45 m² até 50 m²	51 m² a 60 m²	Total de Amostras
Jardim Aurea				1	1
Jardim Bela Vista		3	1		4
Jardim Itapema				2	2
Jardim Quartieri			2		2
Jd Regina			1	1	2
Morro Vermelho				2	2
Planalto Bela Vista	1		1		2
Tucura			4		4
Vila Pichatelli				1	1
Total de Amostras	1	3	9	7	20

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Com base nos dados apresentados no **Quadro 4.2-1**, observa-se que a maior concentração de ofertas corresponde a apartamentos com área privativa entre 45 m² e 50 m², totalizando 9 unidades, o que representa 45% da amostra. Em seguida, aparecem as tipologias entre 51 m² e 60 m², com 7 unidades (35%), e entre 40 m² e 45 m², com 3 unidades (15%). A faixa entre 35 m² e 40 m² apresenta apenas 1 unidade (5%).

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
 Vila Madalena - São Paulo - SP
 CEP 05440-000 - Brasil
 Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
 Planejamento Estratégico
 Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

Essa distribuição evidencia predominância de apartamentos de metragem intermediária no mercado local, com maior representatividade das unidades situadas entre 45 m² e 60 m², e participação reduzida das tipologias mais compactas.

A presença pontual de unidades entre 35 m² e 40 m² está associada, em geral, a produtos de menor porte voltados a público de renda mais restrita. Já as unidades entre 45 m² e 60 m² correspondem à faixa predominante do segmento econômico e econômico-intermediário, representando a maior parte da oferta residencial vertical no município.

Ainda assim, para complementar as análises, o **Quadro 4.2.-2** apresenta a média de metragem em m², estando classificada por localização e faixa de metragem dos imóveis.

Quadro 4.2-2: Resultado da amostra por média de metragem classificada por localização e faixa de metragem.

Tipo/ Localização	35 m ² até 40 m ²	40 m ² a 45m ²	45 m ² até 50 m ²	51 m ² a 60 m ²	Metragem Média M ²
Jardim Aurea				58,00	58,00
Jardim Bela Vista		42,00	47,00		43,25
Jardim Itapema				56,50	56,50
Jardim Quartieri			46,00		46,00
Jd Regina			48,00	56,00	52,00
Morro Vermelho				55,00	55,00
Planalto Bela Vista	38,00		48,00		43,00
Tucuru			47,75		47,75
Vila Pichatelli				54,70	54,70
Metragem Média M²	38,00	42,00	47,33	55,96	49,09

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

A metragem média das unidades avaliadas corresponde a **49,09 m²**, variando entre **38,00 m²** e **58,00 m²**, conforme dados constantes no **Quadro 4.2-2**.

As unidades compreendidas na faixa entre **35 m²** e **40 m²** apresentam média de **38,00 m²**, enquanto os imóveis entre **40 m²** e **45 m²** registram média de **42,00 m²**. Já as unidades situadas na faixa entre **45 m²** e **50 m²** apresentam média de **47,33 m²**, concentrando a maior parte da amostra. Por fim, os apartamentos compreendidos entre **51 m²** e **60 m²** apresentam média de **55,96 m²**.

Observa-se, assim, predominância de unidades de metragem compacta a intermediária, compatíveis com o padrão econômico e econômico-intermediário do mercado residencial vertical local.

Apresentam-se, a seguir, as médias de valores por m², classificadas conforme localização e faixa de metragem.

Quadro 4.2-3: Valor Médio do M² segundo a localização

Tipo/ Localização	35 m ² até 40 m ²	40 m ² a 45m ²	45 m ² até 50 m ²	51 m ² a 60 m ²	Média Valor m ²
Jardim Aurea				R\$ 4.051,72	R\$ 4.051,72
Jardim Bela Vista		R\$ 4.404,68	R\$ 4.255,32		R\$ 4.367,34
Jardim Itapema				R\$ 2.590,41	R\$ 2.590,41
Jardim Quartieri			R\$ 2.391,30		R\$ 2.391,30
Jd Regina			R\$ 4.375,00	R\$ 4.107,14	R\$ 4.241,07
Morro Vermelho				R\$ 5.453,64	R\$ 5.453,64
Planalto Bela Vista	R\$ 5.263,16		R\$ 4.375,00		R\$ 4.819,08
Tucuru			R\$ 6.326,88		R\$ 6.326,88
Vila Pichatelli				R\$ 5.117,00	R\$ 5.117,00
Metragem Média M²	R\$ 5.263,16	R\$ 4.404,68	R\$ 4.788,38	R\$ 4.194,85	R\$ 4.546,83

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Com base nos dados do Quadro 4.2-3, observa-se que as unidades com área construída entre **35 m² e 40 m²** apresentam o maior valor médio unitário, de **R\$ 5.263,16/m²**, seguidas das unidades entre **45 m² e 50 m²**, com média de **R\$ 4.788,38/m²**, e das unidades entre **40 m² e 45 m²**, com média de **R\$ 4.404,68/m²**. As unidades situadas na faixa de **51 m² a 60 m²** apresentam média de **R\$ 4.194,85/m²**.

A média geral das 20 amostras pesquisadas é de aproximadamente **R\$ 4.546,83/m²**, considerando preços de oferta sem aplicação de negociação.

Verifica-se que imóveis de menor metragem apresentam valor unitário mais elevado, comportamento típico do segmento econômico, enquanto as unidades de maior área tendem a apresentar valores unitários inferiores, mantendo coerência com a dinâmica de mercado local. As unidades intermediárias (45–50 m²) apresentam média levemente superior à média geral, refletindo maior concentração de oferta e diversidade de padrões construtivos nesse intervalo.

Todos os valores considerados foram obtidos em unidades de padrão econômico a médio-baixo, compatíveis com a tipologia avaliada. Empreendimentos de padrão elevado foram desconsiderados por apresentarem características construtivas, áreas comuns e posicionamento mercadológico distintos. Após filtragem com base no critério de metragem entre metade e o dobro da unidade paradigma (42 m²), foram selecionadas **20 amostras** em conformidade com a ABNT NBR 14.653-2:2011, garantindo consistência técnica na aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Com base nas amostras qualificadas e nos valores unitários resultantes do processo de homogeneização aplicado ao comparativo direto, estimou-se um intervalo de valor unitário adequado à tipologia predominante das unidades habitacionais de 42 m². O estudo aponta valores entre **R\$ 3.619,05/m²** e **R\$ 4.895,24/m²**, equivalentes a **R\$ 152.000,00** e **R\$ 205.600,00 por unidade**, respectivamente.

Tais valores mostram-se compatíveis com o padrão econômico do mercado residencial vertical local, considerando os preços de oferta praticados no município e a tipologia das unidades analisadas (Quadro 4.3-4).

Quadro 4.2-4: Valor de mínimo e máximo do m² sobre o imóvel avaliado

Metragem do Imóvel Avaliado	Valor Mínimo do M ²	Valor Máximo do M ²
42 m ²	R\$ 3.619,05	R\$ 4.895,24

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

4.3 Cálculo do Valor Geral de Vendas- VGV – Verticais

Considerando a pesquisa realizada sobre a definição do valor de mercado do imóvel avaliado e do imóvel a ser ofertado segundo a sugestão de unidade habitacional, ressalta-se a aplicação dos resultados encontrados para cálculo do Valor Geral de Vendas- VGV do projeto.

Nesse sentido, consideram-se as seguintes variáveis básicas, sendo:

- Construção de unidades habitacionais verticais;
- Consideração dos custos de implantação, construção, comercialização, além da margem de lucratividade da incorporadora;
- Considerando como aspecto comparativo e de enquadramento, o valor médio das unidades comercializadas pelo Programa Minha Casa Minha Vida.

Dessa forma, seguindo a implementação das variáveis, os cálculos a serem realizados terão os seguintes parâmetros:

- Área total construída considerando somente as habitações (92 unidades): *3.864 m²*;
- Valor médio da habitação segundo o resultado do Comparativo Direto de dados de mercado apresentada no subcapítulo 4.3 deste relatório: *R\$ 178.800,00*.
- Custo da Construção: *R\$ 2.129,86/m², com base no CUB divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – SINDUSCON-SP¹¹, referente ao mês de janeiro de 2026.*
- Projetos de Arquitetura e Executivos (Hidráulica, Elétrica, Paisagismo, etc.): *04% do custo de construção*;
- Despesas de Comercialização, Emolumentos e Marketing: *06% do VGV*;
- Custos com tributação de SPE: *07% do VGV*.
- Margem de lucro da incorporadora: *50% do resultado*.

¹¹ SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO ESTADO DE SÃO PAULO – SINDUSCON-SP. CUB/SP. São Paulo/SP: SindusCon-SP, 2026. Disponível em: <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>. Acesso em: 12.02.2026.

Diante das variáveis e parâmetros para ser realizado o cálculo do VGV, estima-se a aplicação em 01 cenário, sendo 100% das unidades vendidas pela Resultado da Pesquisa de Mercado do Subcapítulo 4.2 deste relatório.

Dessa forma, o **Quadro 4.3-1** apresenta o resultado de cálculo do VGV, perante os cenários estipulados.

Quadro 4.3-1: Resultado do Valor Geral de Vendas no Imóvel Avaliado

Item	Parâmetro	Cenário 01
A	Valor Geral de Vendas	R\$ 16.449.600,00
B	Custo da Construção	R\$ 8.229.779,04
C	Tributos	R\$ 1.151.472,00
D	Despesas de Comercialização, Emolumentos e Etc	R\$ 986.976,00
E	Projetos Completos	R\$ 329.191,16
F	Resultado da Operação (F= A - (B+C+D+E))	R\$ 5.752.181,80
G	Lucro do Empreendedor	R\$ 2.876.090,90

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Com base na avaliação efetuada, ao considerar o contexto apresentado e suas premissas, acredita-se que o projeto apresenta viabilidade econômica, levando em conta uma margem de resultado de 35,0%.

4.4 Análise da amostra coletada- Edificações Horizontais

A pesquisa foi direcionada aos imóveis residenciais horizontais, incluindo casas e sobrados com metragem compatível ao projeto pretendido para o terreno avaliado. O levantamento considerou tipologias, valores de mercado e características construtivas predominantes no município, complementando a análise previamente realizada para unidades verticais.

Para aprimorar a avaliação, foi realizada visita presencial aos bairros pesquisados, permitindo ajustes nos parâmetros de comparação e garantindo que os dados refletissem com precisão o perfil de oferta e demanda do segmento de imóveis horizontais.

No **Quadro 4.4-1** observa-se o resultado da pesquisa amostral, demonstrando a quantidade de ofertas conforme a localidade e a faixa de metragem dos imóveis.

Quadro 4.4-1: Resultado da amostra por localização e faixa de metragem

Tipo/ Localização	35 m ² até 40 m ²	45 m ² até 50 m ²	51 m ² a 60 m ²	acima de 60 m ²	acima de 60m ²	Total de amostras
Jardim Helena					1	1
Jardim Itapema				1		1
Jardim Planalto	1					1

Jardim Santa Clara		1	1			2
Mogi-Mirim II		1	1			2
Parque Novacoop				1		1
Planalto Bela Vista			1			1
Residencial do Bosque				1		1
Total de Amostras	1	2	3	3	1	10

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Com base nos dados do Quadro 4.4-1, verifica-se que a maior concentração de ofertas concentra-se em imóveis com área construída **acima de 60 m²**, totalizando **4 unidades (40% da amostra)**. Seguem-se as unidades de **51 m² a 60 m²**, com **3 ocorrências (30%)**, e as tipologias entre **45 m² e 50 m²**, com **2 unidades (20%)**. Por fim, os imóveis entre **35 m² e 40 m²** representam **1 unidade (10%)** da amostra.

Essa distribuição evidencia predominância de produtos horizontais de metragem média a superior no mercado local, ao passo que tipologias mais compactas apresentam participação reduzida na oferta.

A menor presença de imóveis com metragem inferior a 50 m² está associada, em grande parte, à vinculação dessas unidades a programas habitacionais específicos, cujos projetos usualmente se concentram entre 35 m² e 45 m², restringindo sua disponibilidade no mercado aberto.

Ainda assim, para complementar as análises, o **Quadro 4.4.-2** apresenta a média de metragem em m², estando classificada por localização e faixa de metragem dos imóveis.

Quadro 4.4-2: Resultado da amostra por média de metragem classificada por localização e faixa de metragem

Tipo/ Localização	35 m ² até 40 m ²	45 m ² até 50 m ²	51 m ² a 60 m ²	acima de 60 m ²	acima de 60m ²	Metragem Média M ²
Jardim Helena					75,00	75,00
Jardim Itapema				70,00		70,00
Jardim Planalto	35,00					35,00
Jardim Santa Clara		48,45	55,44			51,95
Mogi-Mirim II		48,00	53,00			50,50
Parque Novacoop				65,14		65,14
Planalto Bela Vista			60,00			60,00
Residencial do Bosque				71,00		71,00
Metragem Média M²	35,00	48,23	56,15	68,71	75,00	58,10

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

A metragem média das residências horizontais avaliadas é de 58,10 m², variando entre 35,00 m² e 75,00 m², evidenciando predominância de unidades de padrão intermediário no mercado local.

As unidades compreendidas entre 35 m² e 40 m² apresentam média de 35,00 m², representando tipologias mais compactas e de menor ocorrência na amostra. Já aquelas situadas entre 45 m² e 50 m² registram média de 48,23 m², mantendo características de padrão econômico.

As residências entre 51 m² e 60 m² apresentam média de 56,15 m², enquanto os imóveis com área acima de 60 m² registram média de 68,71 m², chegando a 75,00 m² nas unidades de maior porte.

Observa-se, assim, predominância de unidades com metragem superior à tipologia proposta de 42 m², indicando que o mercado horizontal local apresenta oferta concentrada em residências de porte intermediário a ampliado, com menor representatividade de unidades compactas.

Ressalta-se que o levantamento mercadológico de imóveis horizontais apresentou maior grau de limitação quanto à disponibilidade de amostras com metragem estritamente compatível à tipologia proposta (42 m²). Considerando o intervalo ideal de pesquisa entre 50% e 150% da área da unidade avaliada (21,00 m² a 63,00 m²), verificou-se reduzida oferta de imóveis dentro dessa faixa específica, especialmente nas metragens mais compactas.

Em razão dessa limitação, foi necessária a ampliação pontual do range de áreas pesquisadas, contemplando unidades com metragem ligeiramente superior ao limite estabelecido, de modo a viabilizar a formação de base amostral minimamente consistente e estatisticamente defensável. Tal procedimento preserva a coerência da análise comparativa, mantendo a aderência ao padrão construtivo predominante no mercado horizontal local.

Apresentam-se a seguir as médias de valores de M² classificadas conforme a localização e faixa de metragem.

Quadro 4.4-3: Valor Médio do M² segundo a localização

Tipo/ Localização	35 m ² até 40 m ²	45 m ² até 50 m ²	51 m ² a 60 m ²	acima de 60 m ²	acima de 60m ²	Média Valor m ²
Jardim Helena					R\$ 5.333,33	R\$ 5.333,33
Jardim Itapema				R\$ 2.714,29		R\$ 2.714,29
Jardim Planalto	R\$ 3.914,29					R\$ 3.914,29
Jardim Santa Clara		R\$ 5.572,76	R\$ 4.599,57			R\$ 5.086,16
Mogi-Mirim II		R\$ 4.195,83	R\$ 2.358,49			R\$ 3.277,16
Parque Novacoop				R\$ 2.609,76		R\$ 2.609,76
Planalto Bela Vista			R\$ 5.333,33			R\$ 5.333,33
Residencial do Bosque				R\$ 5.492,96		R\$ 5.492,96
Média Valor m²	R\$ 3.914,29	R\$ 4.884,29	R\$ 4.097,13	R\$ 3.605,67	R\$ 5.333,33	R\$ 4.212,46

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Com base nos dados do **Quadro 4.4-2**, observa-se que as unidades horizontais compreendidas entre **45 m² e 50 m²** apresentam o maior valor médio unitário, de R\$ 4.884,29/m², seguidas das unidades entre 51 m² e 60 m², com média de R\$ 4.097,13/m².

As residências situadas na faixa de 35 m² a 40 m² registram média de R\$ 3.914,29/m², enquanto os imóveis com área acima de 60 m² apresentam média de R\$ 3.605,67/m², chegando a R\$ 5.333,33/m² nas unidades de maior porte identificadas na amostra.

A média geral das 10 amostras pesquisadas é de aproximadamente R\$ 4.212,46/m², considerando preços de oferta sem aplicação de negociação.

Os valores refletem características específicas de cada imóvel, tais como padrão construtivo, estado de conservação, idade e localização urbana. Para o comparativo, foram selecionadas unidades de padrão econômico a médio, situadas fora de condomínios fechados e compatíveis com o perfil do empreendimento proposto, garantindo consistência e representatividade da amostra analisada.

Com base nas amostras qualificadas e nos valores unitários resultantes do processo de homogeneização aplicado ao comparativo direto, estimou-se um intervalo de valor unitário adequado à tipologia predominante das unidades habitacionais de 42 m². O estudo aponta valores entre **R\$ 3.507,14/m²** e **R\$ 4.745,24/m²**, equivalentes a **R\$ 147.300,00** e **R\$ 199.300,00** por unidade, respectivamente. Tais valores mostram-se compatíveis com empreendimentos destinados às **Faixas 1 e 2 do Programa de Habitação**, considerando os limites vigentes para municípios do interior do Estado de São Paulo (Quadro 4.3-4).

Quadro 4.4-4: Valor de mínimo e máximo do m² sobre o imóvel avaliado

Metragem do Imóvel Avaliado	Valor Mínimo do M ²	Valor Máximo do M ²
42 m ²	R\$ 3.507,14	R\$ 4.745,24

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

4.5 Cálculo do Valor Geral de Vendas- VGV (horizontais)

Com base na pesquisa de mercado das unidades habitacionais horizontais, os resultados foram aplicados ao cálculo do Valor Geral de Vendas (VGV) do projeto, considerando:

- Construção de unidades residenciais horizontais;
- Consideração dos custos de implantação, construção, comercialização, além da margem de lucratividade da incorporadora;
- Valor médio das unidades observado na pesquisa de mercado, compatível com padrão econômico.

Dessa forma, seguindo a implementação das variáveis, os cálculos a serem realizados terão os seguintes parâmetros:

- Área total construída considerando somente as habitações (23 unidades): 966 m²;
- Valor médio da habitação segundo o resultado do Comparativo Direto de dados de mercado apresentada no subcapítulo 4.4 deste relatório: R\$ 173.300,00
- Custo da Construção: R\$ 2.129,86/m², com base no CUB divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – SINDUSCON-SP¹², referente ao mês de janeiro de 2026.
- Projetos de Arquitetura e Executivos (Hidráulica, Elétrica, Paisagismo, etc.): 04% do custo de construção;

¹² SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO ESTADO DE SÃO PAULO – SINDUSCON-SP. CUB/SP. São Paulo/SP: SindusCon-SP, 2026. Disponível em: <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>. Acesso em: 12.02.2026.

- Despesas de Comercialização, Emolumentos e Marketing: *06% do VGV;*
- Custos com tributação de SPE: *07% do VGV.*
- Margem de lucro da incorporadora: *50% do resultado.*

Diante das variáveis e parâmetros para ser realizado o cálculo do VGV, estima-se a aplicação em 01 cenário, sendo 100% das unidades vendidas pela Resultado da Pesquisa de Mercado do Subcapítulo 4.2 deste relatório.

Dessa forma, o **Quadro 4.5-1** apresenta o resultado de cálculo do VGV, perante os cenários estipulados.

Quadro 4.5-1: Resultado do Valor Geral de Vendas no Imóvel Avaliado

Item	Parâmetro	Cenário 01
A	Valor Geral de Vendas	R\$ 3.985.900,00
B	Custo da Construção	R\$ 2.057.444,76
C	Tributos	R\$ 279.013,00
D	Despesas de Comercialização, Emolumentos e Etc	R\$ 239.154,00
E	Projetos Completos	R\$ 82.297,79
F	Resultado da Operação (F= A - (B+C+D+E))	R\$ 1.327.990,45
G	Lucro do Empreendedor	R\$ 663.995,22

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Com base na avaliação efetuada, ao considerar o contexto apresentado e suas premissas, acredita-se que o projeto apresenta viabilidade econômica, levando em conta uma margem de resultado de 33,3%.

4.6 Considerações Finais e Resultado da Avaliação

Considerando os fatores mercadológicos analisados, as condições do mercado imobiliário de Mogi Mirim/SP e as características específicas do imóvel avaliado, estimou-se valor de comercialização compatível com as premissas qualitativas e quantitativas adotadas.

Assim, o terreno localizado no bairro Jardim Quartieri apresenta valor de mercado estimado em **R\$ 1.919.000,00** (um milhão, novecentos e dezenove mil reais), correspondente ao valor unitário de **R\$ 352,71/m²**, obtido a partir da homogeneização das amostras comparativas selecionadas, refletindo de forma adequada a dinâmica do mercado imobiliário local e as condições específicas do imóvel avaliado.

5 ANEXOS

5.1 Pesquisa dos Lotes de Terra Nua

Nº	Código Amostra	Endereço	Bairro	Tipologia	Faixa metragem	Área de terreno (m²)	Área const. (m²)	Valor Total	Valor Construção	Valor Unitário	Fator de Oferta	Valor Unitário Ajustado	Tipo	Fonte / Imobiliária	Link de Acesso
1	TE01	Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira 777	Lot. Inocop	Terreno urbano	10.000 m² até 20.000 m²	12.000,00	0,00	R\$ 10.200.000,00	R\$ 0,00	R\$ 850,00	0,90	R\$ 765,00	Oferta	Palace	https://www.palace.com.br/pt-br/lojas/sao-paulo/av-juscelino-kubitschek-de-oliveira-777
2	TE02	Rua José Scomarim, 416	Jd. Paulista	Terreno urbano	1.500 m² até 2.500 m²	1.912,00	0,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 0,00	R\$ 575,31	0,90	R\$ 517,78	Oferta	S2 Imob	https://www.s2imob.com.br/pt-br/lojas/sao-paulo/rua-jose-scomarim-416
3	TE03	Av. Brasil, 2226	Jd. Santa Cruz	Terreno urbano	2.500 m² até 5.000 m²	2.700,00	0,00	R\$ 945.000,00	R\$ 0,00	R\$ 350,00	0,90	R\$ 315,00	Oferta	S2 Imob	https://www.s2imob.com.br/pt-br/lojas/sao-paulo/av-brasil-2226
4	TE04	Avenida Brasil/Rua José Antônio de Andrade Júnior,	Jd. dos Manacas	Terreno urbano	2.500 m² até 5.000 m²	4.000,00	0,00	R\$ 1.350.000,00	R\$ 0,00	R\$ 337,50	0,90	R\$ 303,75	Oferta	Remax	https://www.remax.com.br/pt-br/lojas/sao-paulo/avenida-brasil-rua-jose-antonio-de-andrade-junior
5	TE05	R. Sete de Setembro, 83	Vl. Bianchi	Terreno urbano	2.500 m² até 5.000 m²	2.527,00	650,00	R\$ 3.210.000,00	R\$ 1.430.000,00	R\$ 704,39	0,90	R\$ 633,95	Oferta	Inovare	https://www.inovare.com.br/pt-br/lojas/sao-paulo/r-sete-de-setembro-83
6	TE06	Av. 22 de Outubro, 293	Jd. Santa Helena	Terreno urbano	10.000 m² até 20.000 m²	12.693,32	0,00	R\$ 12.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 945,38	0,90	R\$ 850,84	Oferta	MF	https://www.mf.com.br/pt-br/lojas/sao-paulo/av-22-de-outubro-293
7	TE07	Rua Ferreira Lima, 378	Jd. Scomarim	Terreno urbano	5.000 m² até 10.000 m²	8.215,00	0,00	R\$ 2.699.990,00	R\$ 0,00	R\$ 328,67	0,90	R\$ 295,80	Oferta	Agrella	https://www.agrella.com.br/pt-br/lojas/sao-paulo/rua-ferreira-lima-378
8	TE08	Rua Paissandú, 70	Jd. Aurea	Terreno urbano	1.500 m² até 2.500 m²	1.793,07	0,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 0,00	R\$ 836,55	0,90	R\$ 752,90	Oferta	Agrella	https://www.agrella.com.br/pt-br/lojas/sao-paulo/rua-paissandu-70

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

Nº	Código Amostra	Endereço	Bairro	Tipologia	Faixa metragem	Área de terreno (m²)	Área const. (m²)	Valor Total	Valor Construção	Valor Unitário	Fator de Oferta	Valor Unitário Ajustado	Tipo	Fonte / Imobiliária	Link de Acesso
9	TE09	R. Espírito Santo, 113	Saude	Terreno urbano	2.500 m² até 5.000 m²	3.600,00	0,00	R\$ 2.016.000,00	R\$ 0,00	R\$ 560,00	0,90	R\$ 504,00	Oferta	Agrella	https://mapas.geobrasilis.com.br/terreno/terreno-1-1-venda-no-bairro-saude-101-mq-entao-1248141414
10	TE10	Av. Atlântico, 127	São João da Glória	Terreno urbano	5.000 m² até 10.000 m²	5.000,00	0,00	R\$ 550.000,00	R\$ 0,00	R\$ 110,00	0,90	R\$ 99,00	Oferta	Capital Invest	https://www.geobrasilis.com.br/terreno/terreno-1-1-venda-no-bairro-saude-101-mq-entao-1248141414
11	TE11	Rua José Bela Leite	Planalto Bela Vista	Terreno urbano	5.000 m² até 10.000 m²	5.091,75	0,00	R\$ 950.000,00	R\$ 0,00	R\$ 186,58	0,90	R\$ 167,92	Oferta	Torero	https://www.geobrasilis.com.br/terreno/terreno-1-1-venda-no-bairro-saude-101-mq-entao-1248141414
12	TE12	Rua Emiliano Parra	Jd. Scomparim	Terreno urbano	2.500 m² até 5.000 m²	3.975,00	0,00	R\$ 1.390.000,00	R\$ 0,00	R\$ 349,69	0,90	R\$ 314,72	Oferta	Marcio Agrella	https://www.geobrasilis.com.br/terreno/terreno-1-1-venda-no-bairro-saude-101-mq-entao-1248141414
13	TE13	Rua Humberto B. Franco	Jd. Scomparim	Terreno urbano	2.500 m² até 5.000 m²	3.250,00	0,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 615,38	0,85	R\$ 523,08	Oferta	Marcio Agrella	https://www.geobrasilis.com.br/terreno/terreno-1-1-venda-no-bairro-saude-101-mq-entao-1248141414
14	TE14	Avenida Rainha, 450	Pq da Empresa	Terreno industrial	2.500 m² até 5.000 m²	3.530,09	0,00	R\$ 1.412.036,00	R\$ 0,00	R\$ 400,00	0,90	R\$ 360,00	Oferta	Remax	https://www.geobrasilis.com.br/terreno/terreno-1-1-venda-no-bairro-saude-101-mq-entao-1248141414
15	TE15	Rua Francisco Dias Reis	Jd. Sbeighen	Terreno urbano	5.000 m² até 10.000 m²	6.200,00	0,00	R\$ 2.485.600,00	R\$ 0,00	R\$ 400,90	0,90	R\$ 360,81	Oferta	Dovigo	https://www.geobrasilis.com.br/terreno/terreno-1-1-venda-no-bairro-saude-101-mq-entao-1248141414

5.2 Mapa de localização dos Lotes de Terra Nua



Nota: georreferenciamento das amostras de lotes em terra nua informadas pelas imobiliárias participantes da pesquisa.

Fonte: Google Earth, 2026. Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Rua Paulistiana, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

5.3 Pesquisa das Unidades Habitacionais Verticais (Mogi Mirim/SP)

Nº	Código Amostra	Condomínio	Bairro	Tipologia	Faixa metragem	Área priv. (m²)	Valor Total	Valor Unitário	Fator de Oferta	Valor Unitário Ajustado	Tipo	Fonte / Imobiliária	Link de Acesso
1	AP01	Residencial dos Manacás	Planalto Bela Vista	Apto	45 m² até 50 m²	48,00	R\$ 210.000,00	R\$ 4.375,00	0,90	R\$ 3.937,50	Oferta	Remax	https://www.remax.com.br/pl-mog/condominio/condominio-venda-cond-nos-manacas-goncalves/690751109-23
2	AP02	Residencial dos Manacás	Planalto Bela Vista	Apto	35 m² até 40 m²	38,00	R\$ 200.000,00	R\$ 5.263,16	0,90	R\$ 4.736,84	Oferta	S2 Imob	https://www.s2imob.com.br/mog/condominio/condominio-venda-1-quarto-recanto-di-verona-mog-mirim-sp/304
3	AP03	Residencial Elias Moyses	Jd Regina	Apto	45 m² até 50 m²	48,00	R\$ 210.000,00	R\$ 4.375,00	0,90	R\$ 3.937,50	Oferta	Charles Imóveis	https://www.socialcharles.com.br/mog/condominio/condominio-venda-cond-nos-ellias-moyseis-mog-mirim-referencia-60436.html
4	AP04	Residencial Elias Moyses	Jd Regina	Apto	51 m² a 60 m²	56,00	R\$ 230.000,00	R\$ 4.107,14	0,90	R\$ 3.696,43	Oferta	Morro do Ouro	https://www.morrodoouro.com.br/mog/condominio/condominio-venda-2-quartos-56-m2-AP0419-MOXM
5	AP05	Residencial Viverdi	Tucuru	Apto	45 m² até 50 m²	47,00	R\$ 330.000,00	R\$ 7.021,28	0,90	R\$ 6.319,15	Oferta	Andre Macedo	https://andremacedoimoveis.com.br/compraf/p/mog-mirim/condominio-residencial-viverdi/apartamento/76188761
6	AP06	Residencial Viverdi	Tucuru	Apto	45 m² até 50 m²	48,00	R\$ 320.000,00	R\$ 6.666,67	0,90	R\$ 6.000,00	Oferta	Charles Imóveis	https://www.socialcharles.com.br/mog/condominio/condominio-venda-viverdi-mog-mirim-referencia-60608-area-total-0-area-construida-48-banheiros-1-dormitorio-2-garagem-1.html
7	AP07	Residencial Terras de Mogi	Jardim Quartieri	Apto	45 m² até 50 m²	46,00	R\$ 120.000,00	R\$ 2.608,70	0,90	R\$ 2.347,83	Oferta	Charles Imóveis	https://www.socialcharles.com.br/mog/condominio/condominio-venda-cond-terras-de-mogi-mirim-referencia-61004.html
8	AP08	Residencial Terras de Mogi	Jardim Quartieri	Apto	45 m² até 50 m²	46,00	R\$ 100.000,00	R\$ 2.173,91	0,90	R\$ 1.956,52	Oferta	Vbv Imobiliária	https://www.vbvimobiliaria.com.br/mog/condominio-venda-no-condominio-residencial-terras-de-mogi-mirim-referencia-6164556
9	AP09	Morada das Magnólias	Jardim Bela Vista	Apto	40 m² a 45m²	42,00	R\$ 189.990,00	R\$ 4.523,57	0,90	R\$ 4.071,21	Oferta	Charles Imóveis	https://www.socialcharles.com.br/mog/condominio/condominio-venda-cond-morada-das-magnolias-mog-mirim-referencia-61211.html
10	AP10	Morada das Magnólias	Jardim Bela Vista	Apto	40 m² a 45m²	42,00	R\$ 190.000,00	R\$ 4.523,81	0,90	R\$ 4.071,43	Oferta	Vbv Imobiliária	https://www.vbvimobiliaria.com.br/mog/condominio-venda-pronto-para-morar-condominio-morada-das-magnolias-jardim-bela-vista-mog-mirim-sp/40997
11	AP11	Edifício Los Angeles	Jardim Aurea	Apto	51 m² a 60 m²	58,00	R\$ 235.000,00	R\$ 4.051,72	0,90	R\$ 3.646,55	Oferta	Charles Imóveis	https://www.socialcharles.com.br/mog/condominio/condominio-venda-cond-edificio-los-angeles-1-dormitorio-mog-mirim-referencia-60781.html
12	AP12	Morada das Macadâmias	Jardim Bela Vista	Apto	40 m² a 45m²	42,00	R\$ 175.000,00	R\$ 4.166,67	0,90	R\$ 3.750,00	Oferta	Agrella Imóveis	https://macroagrellaimoveis.com.br/mog/condominio-venda-mog-mirim-sp/AP000114
13	AP13	Morada das Macadâmias	Jardim Bela Vista	Apto	45 m² até 50 m²	47,00	R\$ 200.000,00	R\$ 4.255,32	0,90	R\$ 3.829,79	Oferta	Agrella Imóveis	https://macroagrellaimoveis.com.br/mog/condominio-venda-no-bairro-alto-dito-mirim-em-mog-mirim-sp/AP00932

Nº	Código Amostra	Condomínio	Bairro	Tipologia	Faixa metragem	Área priv. (m²)	Valor Total	Valor Unitário	Fator de Oferta	Valor Unitário Ajustado	Tipo	Fonte / Imobiliária	Link de Acesso
14	AP14	Vila das Bougainvilles	Morro Vermelho	Apto	51 m² a 60 m²	55,00	R\$ 289.900,00	R\$ 5.270,91	0,95	R\$ 5.007,36	Oferta	Zap Imóvel	https://www.zapimoveis.com.br/locamentos/partal-vila-das-bougainvilles-1d-2869118055/?development_unit_id=286911848&source=ranking%2Czp
15	AP15	Condomínio Paraty	Jardim Itapema	Apto	51 m² a 60 m²	53,00	R\$ 120.000,00	R\$ 2.264,15	0,90	R\$ 2.037,74	Oferta	Remax	https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/apartamento/venda/mogi-mirim/78-rua-padre-joaquim-de-oliveira-braseros-prximo-ao-upa-unidade-de-pronto-atendimento/690751051100
16	AP16	Condomínio Paraty	Jardim Itapema	Apto	51 m² a 60 m²	60,00	R\$ 175.000,00	R\$ 2.916,67	0,90	R\$ 2.625,00	Oferta	S2 Imob	https://www.s2imob.com.br/imoveis/apartamento-a-venda-2-quartos-1-vaga-residencial-paraty-mogi-mirim-sp/6183
17	AP17	Guará Residence	Vila Pichatelli	Apto	51 m² a 60 m²	54,70	R\$ 279.900,00	R\$ 5.117,00	0,95	R\$ 4.861,15	Oferta	Vbv Imobiliária	https://www.vbvimobiliaria.com.br/mov-el/guara-residence-vila-pichatelli-mogi-mirim-sp/37384
18	AP18	Portal Giardini Di Firenze	Morro Vermelho	Apto	51 m² a 60 m²	55,00	R\$ 310.000,00	R\$ 5.636,36	0,95	R\$ 5.354,55	Oferta	Roni Bastos	https://www.ronibastosimoveis.com.br/imoveis/3545181/Apto-2-qtos-a-venda-giardini-di-firenze-mogi-mirim-sp
19	AP19	Condomínio Villaggio do Sol	Tucuru	Apto	45 m² até 50 m²	50,00	R\$ 255.000,00	R\$ 5.100,00	0,90	R\$ 4.590,00	Oferta	Inovare Imóveis	https://www.inovareimoveis.com.br/imoveis/apartamento-mogi-mirim-2-quartos-50-m/400553-INQD?from=sale
20	AP20	Condomínio Villaggio do Sol	Tucuru	Apto	45 m² até 50 m²	46,00	R\$ 299.900,00	R\$ 6.519,57	0,90	R\$ 5.867,61	Oferta	Inovare Imóveis	https://www.inovareimoveis.com.br/imoveis/apartamento-mogi-mirim-2-quartos-46-m/400554-INQD?from=sale

5.4 Mapa de localização das unidades habitacionais (verticais)



Fonte: Google Earth, 2026. Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

5.5 Pesquisa das Unidades Habitacionais Horizontais (Mogi Mirim/SP)

Nº	Código Amostra	Bairro	Tipologia	Faixa metragem	Área terreno (m²)	Área constr. (m²)	Valor Total	Valor Unitário	Fator de Oferta	Valor Unitário Ajustado	Tipo	Fonte / Imobiliária	Link de Acesso
1	CS01	Mogi-Mirim II	Casa	51 m² a 60 m²	126,00	53,00	R\$ 125.000,00	R\$ 2.358,49	0,90	R\$ 2.122,64	Oferta	Remax	https://www.imovel.com.br/propriedades/condominios/condominios/mogi-mirim-ii-10202404
2	CS02	Mogi-Mirim II	Casa	45 m² até 50 m²	160,00	48,00	R\$ 201.400,00	R\$ 4.195,83	0,90	R\$ 3.776,25	Oferta	Remax	https://www.imovel.com.br/propriedades/condominios/condominios/mogi-mirim-ii-10202404
3	CS03	Jardim Planalto	Casa	35 m² até 40 m²	200,00	35,00	R\$ 137.000,00	R\$ 3.914,29	0,90	R\$ 3.522,86	Oferta	Remax	https://www.imovel.com.br/propriedades/condominios/condominios/mogi-mirim-ii-10202404
4	CS04	Planalto Bela Vista	Casa	51 m² a 60 m²	171,00	60,00	R\$ 320.000,00	R\$ 5.333,33	0,90	R\$ 4.800,00	Oferta	Cliqueimudei	https://www.imovel.com.br/propriedades/condominios/condominios/mogi-mirim-ii-10202404
5	CS05	Parque Novacoop	Casa	acima de 60 m²	141,90	65,14	R\$ 170.000,00	R\$ 2.609,76	0,90	R\$ 2.348,79	Oferta	Remax	https://www.imovel.com.br/propriedades/condominios/condominios/mogi-mirim-ii-10202404
6	CS06	Jardim Itapema	Casa	acima de 60 m²	180,00	70,00	R\$ 190.000,00	R\$ 2.714,29	0,90	R\$ 2.442,86	Oferta	Remax	https://www.imovel.com.br/propriedades/condominios/condominios/mogi-mirim-ii-10202404
7	CS07	Jardim Santa Clara	Casa	45 m² até 50 m²	72,00	48,45	R\$ 270.000,00	R\$ 5.572,76	0,90	R\$ 5.015,48	Oferta	Casa & Solução	https://www.imovel.com.br/propriedades/condominios/condominios/mogi-mirim-ii-10202404
8	CS08	Jardim Santa Clara	Casa	51 m² a 60 m²	72,00	55,44	R\$ 255.000,00	R\$ 4.599,57	0,90	R\$ 4.139,61	Oferta	vviabilize imobiliária	https://www.imovel.com.br/propriedades/condominios/condominios/mogi-mirim-ii-10202404
9	CS09	Residencial do Bosque	Casa	acima de 60 m²	150,00	71,00	R\$ 390.000,00	R\$ 5.492,96	0,90	R\$ 4.943,66	Oferta	Roni bastos	https://www.imovel.com.br/propriedades/condominios/condominios/mogi-mirim-ii-10202404
10	CS10	Jardim Helena	Casa	acima de 60m²	200,00	75,00	R\$ 400.000,00	R\$ 5.333,33	0,90	R\$ 4.800,00	Oferta	Remax	https://www.imovel.com.br/propriedades/condominios/condominios/mogi-mirim-ii-10202404

5.6 Mapa de localização das unidades habitacionais (horizontais)



Fonte: Google Earth, 2026. Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Nota Técnica: O levantamento mercadológico de imóveis horizontais apresentou limitação quanto à disponibilidade de amostras com metragem estritamente compatível à tipologia proposta (42 m²). Considerando o intervalo ideal de pesquisa correspondente a 50% a 150% da área da unidade avaliada (21,00 m² a 63,00 m²), constatou-se oferta reduzida de imóveis dentro dessa faixa, especialmente nas metragens mais compactas, o que demandou flexibilização pontual dos critérios de seleção para composição de base amostral tecnicamente consistente.

Rua Paulistânia, 381 — 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

5.7 Demonstrativo dos Cálculos dos Imóveis Avaliando

- Unidade de terreno

Nº	Cod. Amostra	Endereço	Homogeneização					Fator total	Valor homog.	Valor saneado
			Local	Topografia	CA	Aproveitamento	Tamanho			
1	TE01	Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira 777	0,70	1,00	1,00	1,00	1,10	0,77	R\$ 591,15	
2	TE02	Rua José Scomarim, 416	0,95	0,95	1,00	1,00	0,88	0,79	R\$ 410,04	R\$ 410,04
3	TE03	Av. Brasil, 2226	0,90	1,00	1,00	1,00	0,92	0,82	R\$ 259,73	R\$ 259,73
4	TE04	Avenida Brasil/Rua José Antônio de Andrade Júnior	0,90	1,00	1,00	1,00	1,11	0,96	R\$ 292,29	R\$ 292,29
5	TE05	R. Sete de Setembro, 83	0,80	0,95	1,00	1,00	0,91	0,69	R\$ 437,76	R\$ 437,76
6	TE06	Av. 22 de Outubro, 293	0,90	1,00	1,00	1,00	1,11	1,00	R\$ 851,30	
7	TE07	Rua Ferreira Lima, 378	0,90	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	R\$ 280,29	R\$ 280,29
8	TE08	Rua Paissandu, 70	0,65	1,00	0,93	1,00	0,87	0,53	R\$ 396,42	R\$ 396,42
9	TE09	R. Espírito Santo, 113	0,80	0,95	1,00	1,00	0,95	0,72	R\$ 363,77	R\$ 363,77
10	TE10	Av. Atlântico, 127	1,05	0,95	1,00	1,00	0,99	0,99	R\$ 97,72	
11	TE11	Rua José Bela Leite	1,05	0,95	1,00	1,00	0,99	0,99	R\$ 166,12	
12	TE12	Rua Emiliano Parra	0,90	1,00	1,00	1,00	0,96	0,87	R\$ 272,35	R\$ 272,35
13	TE13	Rua Humberto B. Franco	0,90	1,00	1,00	1,00	0,94	0,84	R\$ 441,40	R\$ 441,40
14	TE14	Avenida Rainha, 450	0,90	1,06	1,11	1,00	0,95	1,00	R\$ 358,56	R\$ 358,56
15	TE15	Rua Francisco Dias Reis	1,00	0,95	1,00	1,05	1,02	1,02	R\$ 366,75	R\$ 366,75

Média aritmética		R\$ 372,38	
Média Saneada		R\$ 352,67	p/m²
Limite inferior	-30%	R\$ 246,87	p/m²
Limite superior	30%	R\$ 458,47	p/m²
Área de terreno		5.440,67	m²
Valor total		R\$ 1.919.000,00	
Valor mínimo		R\$ 1.631.000,00	
Valor máximo		R\$ 2.207.000,00	p/m²

Nota: As amostras 1, 6, 10 e 11 foram excluídas por excederem os limites mínimo e máximo de ajuste, conforme critérios de tratamento e saneamento amostral previstos na ABNT NBR 14.653.

Relatório de Avaliação Comercial

Estudo da estruturação de programas habitacionais, da operacionalização e desenvolvimento dos programas habitacionais em curso na Subsecretaria de Habitação Social

Município de Mogi Mirim/SP
A0003-26 - Jardim Planalto

SÃO PAULO/SP
MARÇO/2026

SUMÁRIO

1	OBJETIVO	4
2	METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO	5
2.1	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	5
2.2	Fundamentação Técnica	6
3	ANÁLISE DAS CARACTERÍSTICAS DO MUNICÍPIO, DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E DO EMPREENDIMENTO AVALIADO	7
3.1	Análise das características socioeconômicos do município	7
3.2	Análise das características mercadológicas do setor imobiliário do município.....	8
3.3	Análise sobre as características da localização do imóvel avaliado	9
3.4	Análise das Características do Imóvel Avaliado	13
4	RESULTADOS DA AVALIAÇÃO	18
4.1	Análise da Amostra Coletada- Terrenos.....	18
4.2	Análise da amostra coletada- Edificações verticais.....	22
4.3	Cálculo do Valor Geral de Vendas- VGV – Verticais	25
4.4	Análise da amostra coletada- Edificações Horizontais.....	27
4.5	Cálculo do Valor Geral de Vendas- VGV (horizontais).....	30
4.6	Considerações Finais e Resultado da Avaliação	31
5	ANEXOS	32
5.1	Pesquisa dos Lotes de Terra Nua	32
5.2	Mapa de localização dos Lotes de Terra Nua.....	34
5.3	Pesquisa das Unidades Habitacionais Verticais (Mogi Mirim/SP).....	35
5.4	Mapa de localização das unidades habitacionais (verticais).....	37
5.5	Pesquisa das Unidades Habitacionais Horizontais (Mogi Mirim/SP)	38
5.6	Mapa de localização das unidades habitacionais (horizontais)	39
5.7	Demonstrativo dos Cálculos dos Imóveis Avaliando.....	40

LISTA DE FIGURAS

Figura 3.3-1: Localização do Imóvel

Figura 3.3-2: Delimitação da área considerada no estudo

Figuras 3.3-3: Registros do entorno, áreas de residência e acessos principais

Figura 3.4-1: Disposição do imóvel avaliado e suas confrontações

Figuras 3.4-2: Rua Sebastião Milano Sobrinho (acesso principal), com conexões pelas Ruas Márcia Maria de Freitas, José Vicente de Lima e Rodovia Adib Chaib (SP-147), principais vias de acesso ao imóvel avaliado.

Figura 3.4-3: Interior do Imóvel

LISTA DE QUADROS

Quadro 3.1-1: Análise SWOT do mercado imobiliário de Mogi Mirim/SP

Quadro 3.4-1: Distância do imóvel para os principais serviços públicos e privados

Quadro 4.1-1: Resultado da amostra por localização e tipo de metragem

Quadro 4.1-2: Média da metragem por localização e faixa de metragem

Quadro 4.1-3: Valor Médio do M² por localização da amostra e faixa de metragem

Quadro 4.1-4: Valor Máximo e Mínimo de M² sobre o Imóvel Avaliado

Quadro 4.1-5: Valor Máximo e Mínimo em R\$

Quadro 4.2-1: Resultado da amostra por localização e faixa de metragem.

Quadro 4.2-2: Resultado da amostra por média de metragem classificada por localização e faixa de metragem.

Quadro 4.2-3: Valor Médio do M² segundo a localização

Quadro 4.2-4: Valor de mínimo e máximo do m² sobre o imóvel avaliado

Quadro 4.3-1: Resultado do Valor Geral de Vendas no Imóvel Avaliado

Quadro 4.4-1: Resultado da amostra por localização e faixa de metragem

Quadro 4.4-2: Resultado da amostra por média de metragem classificada por localização e faixa de metragem

Quadro 4.4-3: Valor Médio do M² segundo a localização

Quadro 4.4-4: Valor de mínimo e máximo do m² sobre o imóvel avaliado

Quadro 4.5-1: Resultado do Valor Geral de Vendas no Imóvel Avaliado

1 OBJETIVO

O presente relatório técnico tem por finalidade apresentar o resultado da avaliação de valor de mercado para venda de um terreno incorporável, situado no município de Mogi Mirim/SP, localizado na Rua Sebastião Milano Sobrinho, nº 905, no bairro **Jardim Planalto**.

O imóvel encontra-se registrado junto ao Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim/SP – Livro 2, sob a matrícula nº 103.310, conforme Certidão de Matrícula fornecida, possuindo área total de 20.350,71 m².

No âmbito da presente avaliação, foram considerados dois cenários distintos de aproveitamento imobiliário, com o objetivo de identificar a alternativa de melhor viabilidade mercadológica e econômica do imóvel avaliado:

1. Empreendimento Residencial Vertical: Implantação de condomínio residencial composto por 7 edifícios, contendo unidades distribuídas em térreo + 5 pavimentos, totalizando 294 unidades habitacionais, com área privativa de 42,00 m² cada. O empreendimento contempla 327 vagas de garagem, sendo 294 vagas comuns vinculadas às unidades (1 por unidade), 29 vagas destinadas a visitantes e 4 vagas de acumulação.

2. Empreendimento Residencial Horizontal: Implantação de empreendimento residencial horizontal composto por 66 unidades habitacionais térreas, com área construída individual de 42,00 m², implantadas em lotes com área de 200,00 m² cada, totalizando 66 vagas de estacionamento, sendo 1 vaga por unidade.

A composição do relatório técnico será apresentada nas seguintes etapas:

- Metodologia aplicada para determinação dos preços de mercado;
- Avaliação das características socioeconômicas do município;
- Avaliação das características mercadológicas do setor imobiliário do município;
- Avaliação de aspectos quantitativos e qualitativos como elementos relacionados à infraestrutura urbanística para determinar o preço de mercado do imóvel avaliado;
- Resultado da avaliação conforme a metodologia aplicada, obtendo os valores de mercado do imóvel avaliado.

2 METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

A metodologia adotada para a avaliação comercial do imóvel segue as disposições das Normas Brasileiras de Avaliação de Bens – ABNT NBR 14.653, Partes 1¹ e 2², e as Diretrizes de Avaliação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE³.

Essas normas estabelecem os princípios técnicos, critérios e procedimentos necessários para determinar o valor de mercado de bens imóveis urbanos, assegurando a consistência, transparência e fundamentação do resultado obtido.

A prioridade metodológica foi dada ao Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerado o mais adequado para refletir as condições reais de comercialização em mercados dinâmicos e com amostras representativas.

2.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O método comparativo consiste na determinação do valor do bem avaliando com base na comparação com imóveis similares, efetivamente negociados ou ofertados, localizados na mesma região ou em áreas com características urbanas e econômicas equivalentes. O processo envolve a coleta, tratamento e homogeneização dos dados de mercado, permitindo a identificação de um valor médio representativo para imóveis com atributos compatíveis.

Critérios e Fontes de Dados

Para a presente avaliação, foram utilizados dados de segundo grau, obtidos por meio de pesquisas de mercado em plataformas digitais e imobiliárias locais, priorizando amostras de imóveis situados nas proximidades do bem avaliando.

As informações foram coletadas junto às seguintes fontes: Palace Imobiliária; S2 Imob; RE/MAX; Inovare Imóveis; MF Imóveis; Agrella Imóveis; Capital Invest; Torero; Marcio Agrella; Dovigo RE/MAX; Charles Imóveis; Morro do Ouro; André Macedo; VBV Iabilizei; ZAP Imóveis; Roni Bastos; CliqueiMudei; Casa & Solução; VBV Imobiliária.

Os valores observados foram tratados de forma técnica, considerando as variáveis que mais influenciam a formação do preço, como localização, padrão construtivo, área, zoneamento, conservação e entorno urbano, quando pertinentes. Foram desconsideradas amostras com valores distorcidos, características atípicas ou que apresentassem viés decorrente de condições de financiamento, benfeitorias não permanentes ou situação irregular de mercado.

¹ ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14.653-1: Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro, 2021.

² ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14.653-2: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro, 2021.

³ IBAPE Nacional – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Diretrizes de Avaliações de Imóveis Urbanos. São Paulo, 2022.

Informações Complementares

Além da análise de mercado, foram coletadas informações de primeiro grau por meio de vistoria in loco, avaliando aspectos qualitativos relacionados à infraestrutura urbanística, acessibilidade, oferta de serviços públicos e privados, e condições de uso e ocupação do solo.

2.2 Fundamentação Técnica

A combinação dos dados de mercado com a análise direta das condições locais permite que o resultado reflita, com maior precisão, o valor de mercado do imóvel avaliado, em conformidade com as normas técnicas vigentes.

Todo o procedimento foi conduzido conforme os princípios de transparência, rastreabilidade e coerência metodológica, assegurando que o laudo atenda aos critérios técnicos e éticos estabelecidos pela ABNT e pelo IBAPE.

3 ANÁLISE DAS CARACTERÍSTICAS DO MUNICÍPIO, DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E DO EMPREENDIMENTO AVALIADO

3.1 Análise das características socioeconômicos do município

O imóvel avaliado está localizado no Município de **Mogi Mirim**, no interior do Estado de São Paulo, integrante da Região Geográfica Imediata de Mogi Guaçu e inserido no eixo econômico Campinas–Sul de Minas. O município situa-se a aproximadamente 60 km de Campinas/SP e cerca de 130 km da capital paulista, com acesso facilitado por importantes rodovias estaduais, favorecendo sua integração logística e econômica regional.⁴

O território municipal possui extensão de **497,70 km²**, conforme dados oficiais do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE⁵. A população apurada no Censo Demográfico 2022 é de **aproximadamente 95 mil habitantes**, resultando em densidade demográfica próxima de **190 hab./km²**.⁶

Do ponto de vista ambiental, o município insere-se em área originalmente ocupada por formações de **Mata Atlântica e Cerrado**, atualmente bastante modificadas em razão da expansão urbana e das atividades agroindustriais, mantendo remanescentes de vegetação nativa e áreas de preservação associadas a cursos d'água.⁷

Quanto aos aspectos econômico-financeiros, o Produto Interno Bruto (PIB) municipal é estimado em aproximadamente **R\$ 8 bilhões**, com predominância do setor de serviços, seguido pela indústria e comércio, refletindo economia diversificada com presença de polos industriais relevantes.⁸

O mercado de trabalho formal apresenta participação significativa dos setores industrial e de serviços na geração de empregos, demonstrando estabilidade econômica e dinâmica produtiva regional.⁹

Nos aspectos sociais, o município apresenta **Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) de 0,784**, classificado como alto desenvolvimento humano, conforme dados do Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil.¹⁰ Em síntese, Mogi Mirim configura-se como município de médio porte no interior paulista, com economia diversificada, infraestrutura urbana consolidada e perfil socioeconômico compatível com a implantação de empreendimentos residenciais, tanto na tipologia vertical quanto horizontal, especialmente voltados a segmentos de renda compatíveis com o mercado local.

⁴ PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM. Perfil do Município e Informações Institucionais. 2025. Disponível em: <https://www.mogimirim.sp.gov.br>. Acesso em: 17/02/2026.

⁵ IBGE. Área territorial oficial – Municípios paulistas. 2023. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br>. Acesso em: 17/02/2026.

⁶ IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo Demográfico 2022 – Mogi Mirim/SP. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br>. Acesso em: 17/02/2026.

⁷ INSTITUTO FLORESTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO. Mapa da Vegetação Nativa do Estado de São Paulo. São Paulo, 2023.

⁸ IBGE. Produto Interno Bruto dos Municípios – Mogi Mirim/SP. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br>. Acesso em: 17/02/2026.

⁹ FUNDAÇÃO SEADE. Perfil Municipal: Mogi Mirim. Secretaria de Planejamento e Gestão do Governo do Estado de São Paulo. 2023. Disponível em: <https://municipios.seade.gov.br/>. Acesso em: 17/02/2026.

¹⁰ PNUD/IBGE. Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil – Edição 2022. Disponível em: <http://atlasbrasil.org.br/>. Acesso em: 17/02/2026.

3.2 Análise das características mercadológicas do setor imobiliário do município

O mercado imobiliário de **Mogi Mirim/SP** apresenta perfil moderadamente dinâmico, compatível com município de médio porte do interior paulista, sendo influenciado pelo desempenho econômico local e pela sua integração regional com cidades vizinhas de relevância econômica.

Trata-se de município com mercado predominantemente orientado à moradia permanente, sustentado por renda média compatível com o padrão regional e por base econômica diversificada entre os setores de serviços, indústria e comércio. A expansão urbana ocorre de forma gradual, com oferta distribuída entre loteamentos residenciais, empreendimentos horizontais e edifícios multifamiliares de pequeno e médio porte.

O setor imobiliário local caracteriza-se pela predominância de imóveis de padrão econômico e médio, com destaque para apartamentos compactos e terrenos urbanos destinados à construção residencial. Observa-se atuação consolidada de imobiliárias locais e regionais, que concentram a intermediação da maior parte das transações.

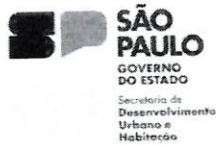
Durante a pesquisa de mercado e vistoria in loco realizada para a presente avaliação, constatou-se volume reduzido de oferta de casas prontas para venda nos bairros visitados, indicando disponibilidade limitada dessa tipologia no mercado atual. Em contrapartida, a oferta de apartamentos mostrou-se em nível considerado normal para o porte do município, enquanto a oferta de terrenos apresentou volume razoável, especialmente em áreas com infraestrutura urbana consolidada.

Tal configuração sugere que o mercado local apresenta maior disponibilidade relativa de unidades multifamiliares e lotes urbanos em comparação às residências unifamiliares prontas, podendo indicar retenção de estoque nesse segmento específico ou menor rotatividade desse tipo de produto.

O ambiente mercadológico pode ser definido como competitivo, porém de escala moderada, com absorção gradual das unidades ofertadas. A dinâmica comercial é diretamente influenciada pelo cenário macroeconômico nacional, especialmente pelas condições de crédito imobiliário, taxas de juros e capacidade de financiamento da população local.

Os valores unitários variam conforme localização, padrão construtivo, tipologia, área privativa e nível de infraestrutura disponível. Empreendimentos compactos e produtos com adequada relação custo-benefício tendem a apresentar maior liquidez relativa, especialmente quando inseridos em bairros com infraestrutura consolidada e boa acessibilidade.

Em síntese, o mercado imobiliário de Mogi Mirim apresenta-se estruturado e compatível com o porte do município, com oferta concentrada principalmente em apartamentos e terrenos, e menor disponibilidade de casas prontas. Tal cenário configura ambiente viável para implantação de empreendimentos residenciais verticais e horizontais, desde que adequadamente posicionados quanto ao público-alvo, tipologia e estratégia de precificação.



O Quadro 3.1-1 apresenta a análise SWOT do mercado imobiliário de Mogi Mirim/SP.

Quadro 3.1-1: Análise SWOT do mercado imobiliário de Mogi Mirim/SP

Forças	Fraquezas
<ul style="list-style-type: none"> • Economia diversificada entre indústria, comércio e serviços. • Infraestrutura urbana consolidada nos principais bairros residenciais. • Oferta controlada em determinados segmentos, especialmente casas. • Mercado predominantemente voltado à moradia permanente. 	<ul style="list-style-type: none"> • Escala de mercado inferior a polos regionais de maior porte. • Dependência relevante de crédito imobiliário para sustentação das vendas. • Absorção gradual das unidades lançadas.
Oportunidades	Ameaças
<ul style="list-style-type: none"> • Desenvolvimento de produtos compactos com maior liquidez. • Implantação de empreendimentos em áreas com infraestrutura consolidada. • Potencial de atendimento à demanda local com menor oferta de casas prontas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Manutenção de taxas de juros elevadas e restrição ao crédito. • Oscilações macroeconômicas afetando renda e confiança do comprador. • Alongamento do ciclo de vendas em cenários de retração econômica.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

O mercado imobiliário de **Mogi Mirim** apresenta base econômica diversificada e dinâmica compatível com o porte do município, com produção e comercialização de empreendimentos residenciais em escala moderada e predominantemente voltada à moradia permanente; contudo, o atual cenário macroeconômico, caracterizado por taxas de juros elevadas e maior seletividade na concessão de crédito, exige adequado posicionamento mercadológico, definição precisa do público-alvo e formação de preços compatível com a capacidade de absorção local, a fim de preservar a liquidez das unidades e a viabilidade econômico-financeira dos empreendimentos.

3.3 Análise sobre as características da localização do imóvel avaliado

Considerando a análise do município de **Mogi Mirim/SP** e a dinâmica do mercado imobiliário local, apresentam-se a seguir as características da área em que se insere o imóvel objeto deste relatório, bem como as observações técnicas obtidas em vistoria in loco.

O terreno avaliado está situado no município de Mogi Mirim/SP, no bairro Jardim Planalto, localizado na zona sul do município, com frente para a Rua Sebastião Milano Sobrinho, inserido em área predominantemente residencial de baixa densidade. A ocupação caracteriza-se majoritariamente por edificações unifamiliares, com padrão construtivo variando de médio-baixo a popular, observando-se ainda a presença de glebas não edificadas e porções com uso rural nas proximidades, configurando transição entre a malha urbana consolidada e o meio rural.

O acesso ao terreno é realizado principalmente pela Rua Sebastião Milano Sobrinho, que se conecta diretamente à Rodovia Senador André Franco Montoro, permitindo ligação facilitada com a malha urbana consolidada do município de Mogi Mirim. As vias apresentam condições adequadas de pavimentação e tráfego, compatíveis com o uso predominante da área e com o fluxo residencial observado.

No entorno imediato observa-se infraestrutura urbana implantada, contemplando sistema viário pavimentado, redes de energia elétrica e iluminação pública. O bairro conta com Unidade Básica de Saúde Jardim Planalto, localizada praticamente ao lado do imóvel, além de equipamentos educacionais de ensino infantil, fundamental e médio situados em um raio aproximado de até 400 metros, distância considerada acessível dentro do contexto urbano local. Entretanto, a oferta de serviços e equipamentos comunitários de maior complexidade ainda se mostra limitada, demandando deslocamentos para áreas mais consolidadas do município para atendimento pleno das necessidades cotidianas.

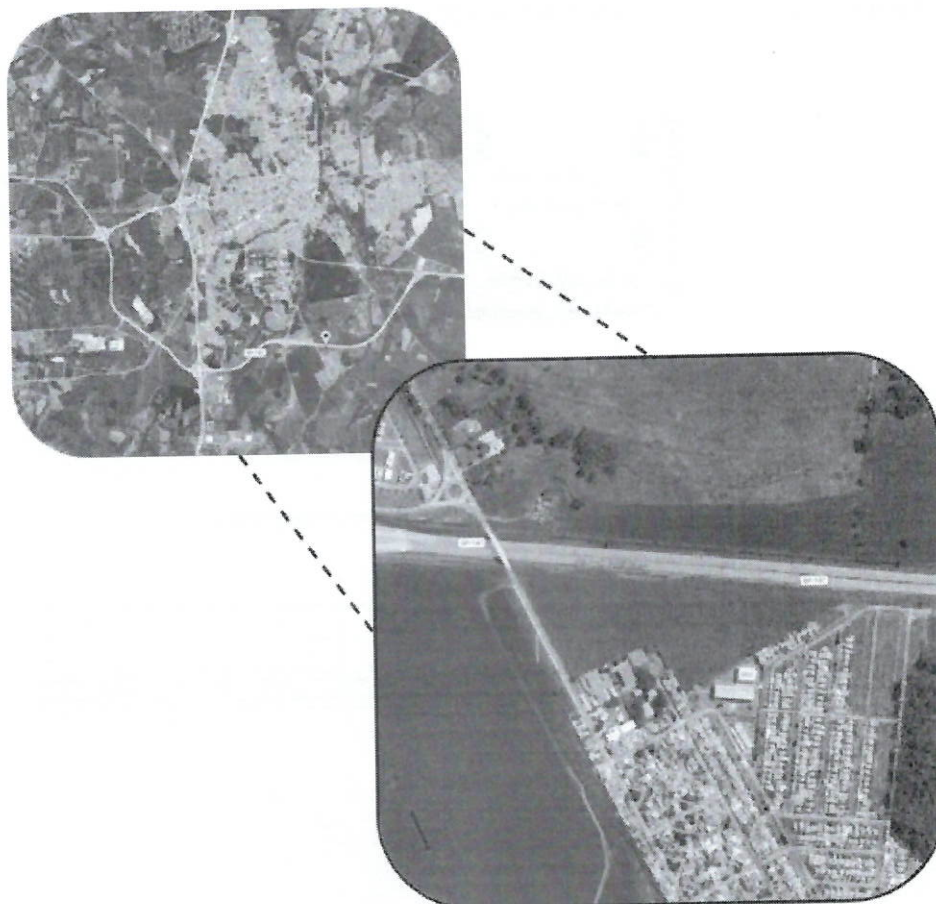
Verificou-se ainda a presença de áreas livres e glebas remanescentes no entorno ampliado, reforçando a ambiência urbana menos adensada e evidenciando potencial de consolidação progressiva do setor.

Durante a vistoria técnica realizada, não foram constatadas condições físicas que comprometam a funcionalidade urbana ou a infraestrutura básica da área. A ambiência observada é compatível com bairro em processo de consolidação, apresentando infraestrutura implantada e características urbanísticas adequadas à implantação de empreendimento habitacional.

Sob o ponto de vista estritamente locacional, o imóvel encontra-se inserido em setor urbano com acessibilidade satisfatória, integração à malha viária principal e potencial de desenvolvimento residencial, configurando localização tecnicamente viável para implantação de empreendimento habitacional, observadas as condições mercadológicas do município.

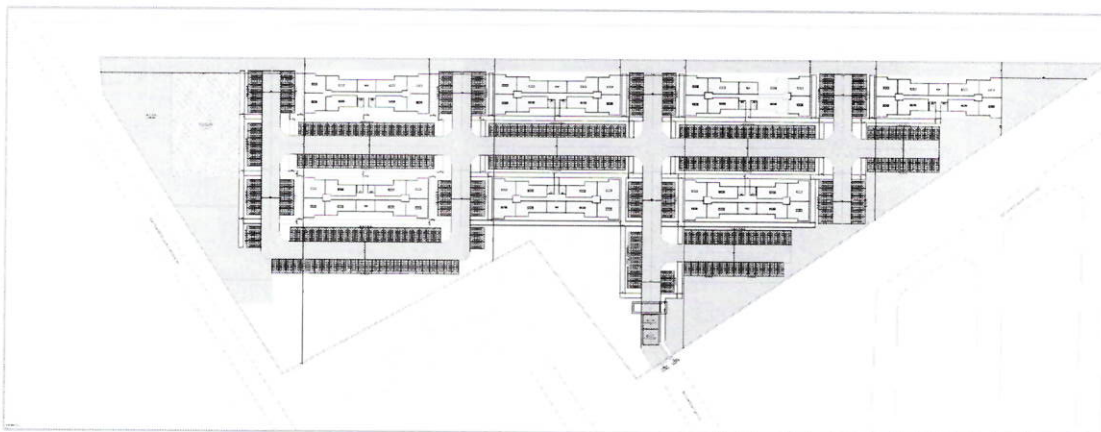
A **Figura 3.3-1 e Figuras 3.3-2** apresentam, respectivamente, a localização do imóvel e a delimitação da área considerada neste estudo, bem como as **Figuras 3.3-3** demonstram alguns trechos do bairro.

Figura 3.3-1: Localização do Imóvel



Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Figura 3.3-2: Delimitação da área considerada no estudo



Estudo de Massa – Implantação Vertical



Estudo de Massa – Implantação Horizontal

Nota: A delimitação da área apresentada corresponde às hipóteses adotadas nos estudos de massa, elaborados a partir de projetos preliminares contemplando cenários de implantação nas tipologias horizontal e vertical.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Figuras 3.3-3: Registros do entorno, áreas de residência e acessos principais



Acervo: Geo Brasilis, 2026

3.4 Análise das Características do Imóvel Avaliado

A partir da avaliação do município, do mercado imobiliário e da visita técnica ao imóvel, foram constituídos subsídios técnicos que fundamentam a análise de mercado referente ao empreendimento objeto deste relatório.

A presente avaliação visa determinar o valor comercial do terreno incorporável, considerando parâmetros técnicos relacionados à sua inserção urbana, infraestrutura disponível e condições ambientais e locais. Foram observados aspectos como acessibilidade, proximidade de equipamentos urbanos (educação, saúde, lazer), condições de urbanização e inserção no contexto de expansão da cidade.

O terreno avaliado está situado no município de Mogi Mirim/SP, no bairro Jardim Planalto, com frente para a Rua Sebastião Milano Sobrinho. A área encontra-se inserida em setor predominantemente residencial de baixa densidade, com infraestrutura básica implantada e múltiplas possibilidades de acesso viário.

O acesso ao imóvel pode ser realizado pelas seguintes vias: Rua Sebastião Milano Sobrinho (logradouro principal), Rua Márcia Maria de Freitas, Rua José Vicente de Lima e Rodovia Adib Chaib (SP-147), esta última configurando importante eixo de ligação intermunicipal e de integração com a malha urbana consolidada de Mogi Mirim. As vias apresentam condições adequadas de pavimentação e tráfego, compatíveis com o uso predominante da área.

O terreno apresenta características compatíveis com gleba urbana inserida em setor em processo de consolidação, com presença de áreas abertas e vegetação espontânea, sem edificações consolidadas no interior da gleba. Durante a vistoria técnica, não foram constatados indícios aparentes de instabilidade ou restrições físicas significativas que inviabilizem a implantação de empreendimento habitacional, observadas as adequações técnicas inerentes a projetos de incorporação imobiliária.

O imóvel encontra-se registrado junto ao Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim/SP – Livro 2, sob a matrícula nº 103.310, possuindo área total de 20.350,71 m², conforme Certidão de Matrícula fornecida.

Não foram identificadas, até o presente momento, restrições aparentes relacionadas a desapropriações ou intervenções viárias que impactem diretamente o imóvel.

O entorno imediato é caracterizado por ocupação urbana predominantemente residencial, composta majoritariamente por edificações unifamiliares com padrão construtivo variando de médio-baixo a popular. A infraestrutura implantada contempla pavimentação viária, rede de energia elétrica e iluminação pública, além de proximidade com Unidade Básica de Saúde e equipamentos educacionais situados em raio aproximado de até 400 metros, conforme analisado no item anterior.

A área apresenta vocação tanto para desenvolvimento residencial horizontal quanto vertical, sendo compatível com a implantação de empreendimento habitacional de padrão econômico ou intermediário, conforme estudo de viabilidade apresentado.

Dessa forma, tendo em vista o imóvel avaliado, apresentam-se as seguintes premissas a serem consideradas na definição do valor comercial do empreendimento:

- **Localização:** O terreno possui frente para a Rua Sebastião Milano Sobrinho, inserido no bairro Jardim Planalto, em setor predominantemente residencial de baixa densidade, situado na zona sul do município de Mogi Mirim/SP;
- **Área total:** 20.350,71 m², conforme matrícula nº 103.310 do Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim/SP;
- **Condições da via e equipamentos de transporte público:** Área integrada à malha urbana por meio da Rua Sebastião Milano Sobrinho, com possibilidade de acesso também pelas Ruas Márcia Maria de Freitas, José Vicente de Lima e pela Rodovia Adib Chaib (SP-147), apresentando condições adequadas de pavimentação e iluminação pública, compatíveis com o padrão urbano do entorno;
- **Terreno:** A topografia natural apresenta leve declividade, em torno de 3%, sem presença de corpos hídricos, espécies arbóreas ou edificações consolidadas no interior da gleba;
- **Característica do entorno:** Ocupação predominantemente residencial, com infraestrutura básica implantada e presença de áreas livres no entorno ampliado do bairro;
- **Desapropriação e projetos viários:** Não foram identificadas desapropriações ou projetos viários que impactem o terreno ou suas imediações imediatas;
- **Projeto a ser desenvolvido:** Para efeito comparativo, foram simulados dois cenários:
 1. **Residencial Vertical:** Condomínio composto por 7 torres com térreo + 5 pavimentos, totalizando 294 unidades habitacionais de 42,00 m² de área privativa cada, com 327 vagas de garagem (294 vagas comuns, 29 vagas de visitantes e 4 vagas de acumulação);

2. **Residencial Horizontal:** Empreendimento composto por 66 unidades habitacionais térreas, com área construída individual de aproximadamente 42,00 m², implantadas em lotes com área média estimada de 200,00 m² cada, totalizando 66 vagas.

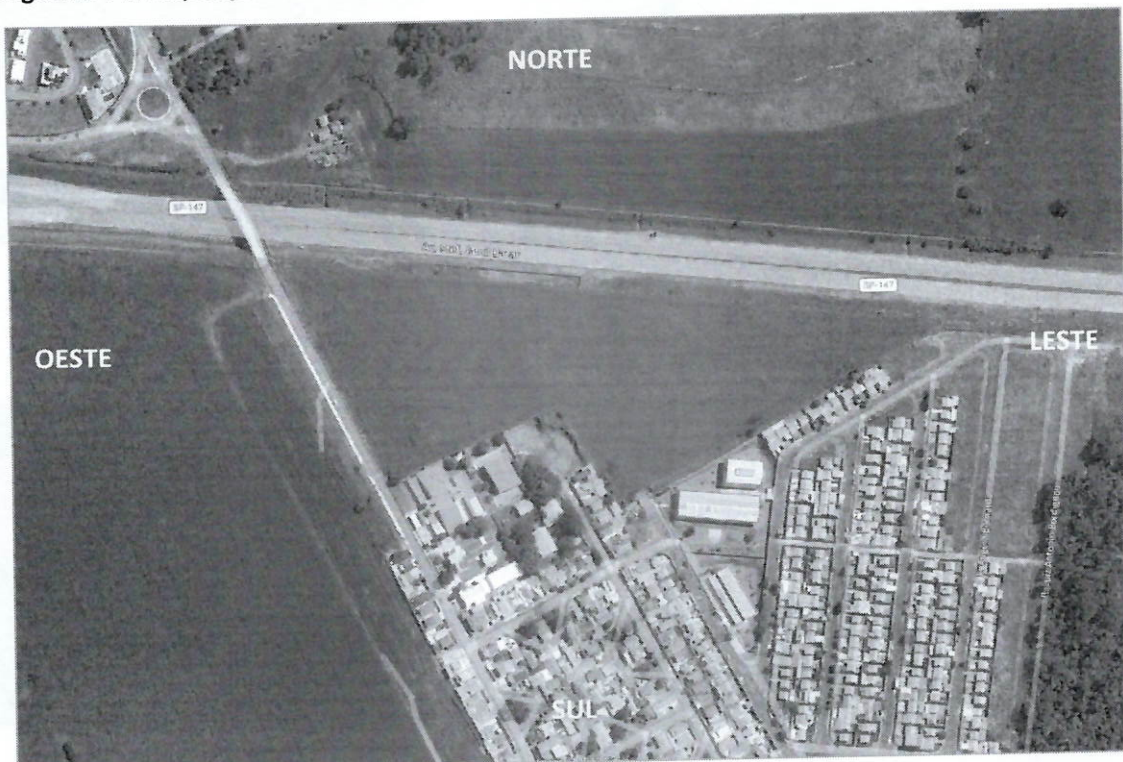
O **Quadro 3.4-1** apresenta as distâncias entre os principais serviços públicos e privados na região em relação ao imóvel.

Quadro 3.4-1: Distância do imóvel para os principais serviços públicos e privados

Local e Equipamento	Distância em KM
EMEB Prefeito Adib Chaib	80 m
UBS Jardim Planalto	200 m
CEMPI Cely Abreu Sampaio Amoedo Campos	350 m
E.E. Maria Tereza de Jesus Paiva	400 m
Santa Casa de Misericórdia de Mogi Mirim	4,6 km

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Figura 3.4-1: Disposição do imóvel avaliado e suas confrontações

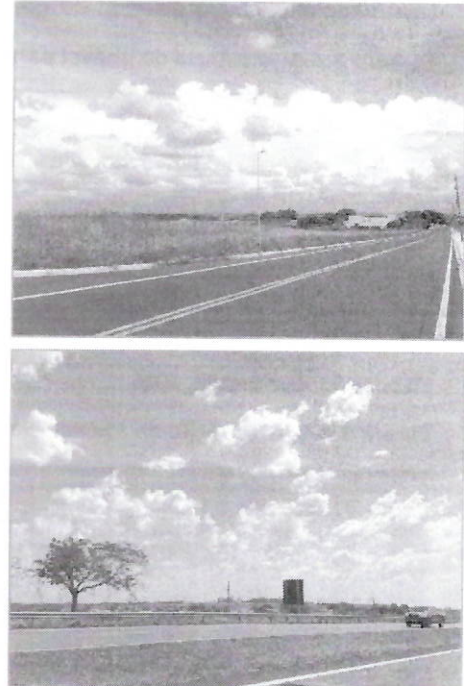
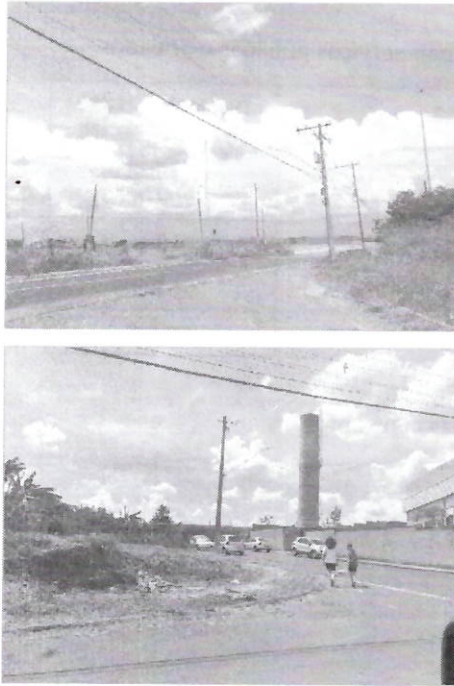


Acervo: Geo Brasilis, 2026

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
 Vila Madalena - São Paulo - SP
 CEP 05440-000 - Brasil
 Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
 Planejamento Estratégico
 Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

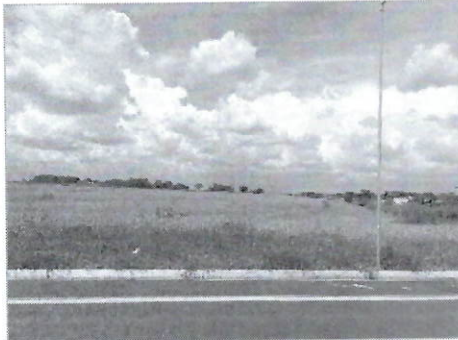
Figuras 3.4-2: Rua Sebastião Milano Sobrinho (acesso principal), com conexões pelas Ruas Márcia Maria de Freitas, José Vicente de Lima e Rodovia Adib Chaib (SP-147), principais vias de acesso ao imóvel avaliado.



Acervo: Geo Brasilis, 2026

Figura 3.4-3: Interior do Imóvel





Acervo: Geo Brasilis, 2026

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

4 RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

4.1 Análise da Amostra Coletada- Terrenos

Conforme a metodologia comparativa adotada neste relatório, a pesquisa de mercado foi realizada por meio de dados de 2º grau, obtidos através de consultas a portais imobiliários e sites de imobiliárias atuantes no município de Mogi Mirim/SP, dentre as quais destacam-se: Remax, Palace Imobiliária, MF Imóveis, Agrella Imóveis, Capital Invest, S2 Imob, Torero, Dovigo e Márcio Agrella.

Durante o levantamento mercadológico, foram identificadas 11 amostras de terrenos em terra nua (Quadro 4.1-1), distribuídas em diferentes regiões do município. As áreas das amostras variam entre 4.000,00 m² e 40.000,00 m², refletindo a disponibilidade atual de oferta no mercado local.

Considerando que o terreno avaliado possui área total de 20.350,71 m², o intervalo previamente definido entre 50% e 150% corresponde a áreas entre 10.175,36 m² e 30.526,07 m². Verificou-se que parte das amostras coletadas encontra-se fora desse intervalo. Em razão dessa limitação, foram consideradas algumas amostras com áreas inferiores e superiores ao range estabelecido, ampliando o espectro de análise.

Tal medida se justifica pela configuração da oferta imobiliária local, caracterizada por significativa heterogeneidade nas metragens disponíveis, com predominância tanto de glebas de maior porte quanto de terrenos urbanos com áreas intermediárias. A ampliação do range permitiu compor uma base amostral tecnicamente consistente e estatisticamente tratável, preservando a representatividade do mercado e a coerência do tratamento comparativo.

As amostras selecionadas foram parametrizadas buscando terrenos com características urbanísticas semelhantes às do imóvel avaliado, observando-se critérios como: terrenos sem edificações, inseridos em zoneamentos compatíveis, padrão de ocupação similar e ausência de controle de acesso ou restrição de circulação. Ressalta-se que todas as amostras foram devidamente tratadas e ajustadas no método comparativo direto de dados de mercado, garantindo a consistência e a confiabilidade da análise.

Observa-se no **Quadro 4.1-1** a classificação da amostra por bairros. Todos os resultados da pesquisa podem ser averiguados nos **Anexos 5.1 e 5.2** deste relatório.

Quadro 4.1-1: Resultado da amostra por localização e tipo de metragem

Tipo/ Localização	2500 m ² até 5000 m ²	5.000 m ² até 10.000 m ²	10.000 m ² até 20.000 m ²	20.000 m ² até 50.000 m ²	Total da amostras
Lot. Inocop			1	1	2
Planalto Bela Vista			1		1
Pq da Empresa	1				1
São João da Glória			1		1
Saúde		1			1
Jd. Paulista		1			1
Jd. Santa Cruz		1			1
Jd. dos Manacás				1	1
Vl. Bianchi		1			1
Jd. Santa Helena				1	1
Total Geral	1	4	3	3	11

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Considerando os dados apresentados, observa-se que a maior concentração ocorre na faixa de 5.000 m² a 10.000 m² (4 imóveis), seguida das faixas de 10.000 m² a 20.000 m² (3 imóveis) e 20.000 m² a 50.000 m² (3 imóveis), enquanto a faixa de 2.500 m² a 5.000 m² apresenta menor representatividade (1 imóvel).

Esse cenário evidencia uma distribuição relativamente equilibrada entre terrenos de médio e grande porte na amostra coletada, com predominância discreta da faixa intermediária (5.000 m² a 10.000 m²). Observa-se, ainda, que parte significativa das amostras situa-se em metragens superiores à do limite inferior do intervalo de 50% estabelecido para o imóvel avaliado, o que reforça a necessidade de ampliação do espectro amostral para assegurar adequada representatividade e consistência na análise comparativa.

No **Quadro 4.1-2**, observa-se a média da metragem dos imóveis, estando classificados por faixa de metragem e localização.

Quadro 4.1-2: Média da metragem por localização e faixa de metragem

Tipo/ Localização	2500 m ² até 5000 m ²	5.000 m ² até 10.000 m ²	10.000 m ² até 20.000 m ²	20.000 m ² até 50.000 m ²	Metragem Média M ²
Lot. Inocop			14.998,00	33.000,00	23.999,00
Planalto Bela Vista			12.000,00		12.000,00
Pq da Empresa	4.000,00				4.000,00
São João da Glória			12.693,32		12.693,32
Saúde		8.215,00			8.215,00
Jd. Paulista		5.000,00			5.000,00
Jd. Santa Cruz		5.091,75			5.091,75
Jd. dos Manacás				40.000,00	40.000,00
Vl. Bianchi		6.200,00			6.200,00
Jd. Santa Helena				30.300,00	30.300,00
Metragem Média M²	4.000,00	6.126,69	13.230,44	34.433,33	15.590,73

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

A partir da análise da amostra coletada, observa-se que a metragem média geral dos terrenos é de aproximadamente **15.590,73 m²**, evidenciando a presença significativa de glebas de médio e grande porte na oferta imobiliária local.

Nota-se que os terrenos situados na faixa de **20.000 m² a 50.000 m²** apresentam média de **34.433,33 m²**, correspondendo aos imóveis identificados nos bairros Loteamento Inocop, Jardim dos Manacás e Jardim Santa Helena.

Na faixa de **10.000 m² a 20.000 m²**, a média apurada é de **13.230,44 m²**, abrangendo terrenos localizados nos bairros Loteamento Inocop, Planalto Bela Vista e São João da Glória. Entre **5.000 m² e 10.000 m²**, a metragem média é de **6.126,69 m²**, contemplando imóveis situados nos bairros Saúde, Jardim Paulista, Jardim Santa Cruz e Vila Bianchi.

Já na faixa de **2.500 m² a 5.000 m²**, observa-se média de **4.000,00 m²**, correspondente ao imóvel identificado no bairro Parque da Empresa.

Essa variação demonstra a heterogeneidade da oferta de terrenos no município, com predominância de áreas de maior porte quando comparadas ao padrão de lotes urbanos tradicionais. Tal cenário reforça a necessidade de padronização da amostra para fins de análise comparativa, permitindo que os valores unitários sejam tratados de forma homogênea e compatibilizados com as características do imóvel avaliado.

A seguir, apresentam-se os dados relativos aos preços pedidos no município.

Quadro 4.1-3: Valor Médio do M² por localização da amostra e faixa de metragem

Tipo/ Localização	2.500 m ² até 5.000 m ²	5.000 m ² até 10.000 m ²	10.000 m ² até 20.000 m ²	20.000 m ² até 50.000 m ²	Média Valor m ²
Lot. Inocop			R\$ 146,69	R\$ 303,03	R\$ 224,86
Planalto Bela Vista			R\$ 850,00		R\$ 850,00
Pq da Empresa	R\$ 337,50				R\$ 337,50
São João da Glória			R\$ 945,38		R\$ 945,38
Saúde		R\$ 328,67			R\$ 328,67
Jd. Paulista		R\$ 110,00			R\$ 110,00
Jd. Santa Cruz		R\$ 186,58			R\$ 186,58
Jd. dos Manacás				R\$ 200,00	R\$ 200,00
Vl. Bianchi		R\$ 400,90			R\$ 400,90
Jd. Santa Helena				R\$ 280,00	R\$ 280,00
Valor Médio M²	R\$ 337,50	R\$ 256,54	R\$ 647,36	R\$ 261,01	R\$ 371,70

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

A análise dos valores unitários por m² evidencia significativa variação nos preços de terrenos em Mogi Mirim/SP. Bairros como São João da Glória (R\$ 945,38/m²) e Planalto Bela Vista (R\$ 850,00/m²) apresentam os valores mais elevados da amostra, enquanto Jardim Paulista (R\$ 110,00/m²), Loteamento Inocop (R\$ 146,69/m² na faixa de 10.000 m² a 20.000 m²) e Jardim Santa Cruz (R\$ 186,58/m²) registram os menores preços médios observados.



A média geral das amostras é de aproximadamente **R\$ 371,70/m²**, considerando os preços de oferta sem aplicação de negociação.

Para compatibilizar os dados ao perfil do imóvel avaliado, foram aplicados procedimentos de homogeneização, incluindo o fator de metragem e de localização, de forma suavizada. Observa-se que o terreno avaliado está inserido em área com infraestrutura urbana implantada e acesso por vias pavimentadas, características que contribuem para sua atratividade no contexto do mercado local.

As amostras fora do intervalo originalmente definido foram tratadas no comparativo direto, garantindo consistência e confiabilidade da análise. Com base nesse procedimento, o intervalo de valores obtido será aplicado à área do imóvel para estimativa do valor de mercado. Para detalhamento dos procedimentos adotados e dos cálculos efetuados, consultar o **item 5.7 – Demonstrativo dos Cálculos do Imóvel Avaliado** deste relatório.

Considerando-se as premissas qualitativas e quantitativas das amostras remanescentes, e após a devida homogeneização dos dados comparativos, aplicou-se o intervalo de valores obtido à área do terreno avaliado (20.350,71 m²). Como resultado, estimou-se um valor comercial mínimo arredondado de **R\$ 3.658.000,00 (R\$ 179,75/m²)** e um valor máximo arredondado de **R\$ 4.948.000,00 (R\$ 243,14/m²)**.

Para exemplificar, o **Quadro 4.1-4 e Quadro 4.1-5** resumem a aplicabilidade dos valores mínimos e máximos, considerando a metragem do imóvel avaliado para venda com pagamento à vista.

Quadro 4.1-4: Valor Máximo e Mínimo de M² sobre o Imóvel Avaliado

Metragem do Imóvel Avaliado	Valor Mínimo do M ²	Valor Máximo do M ²
20.350,71 m ²	R\$ 179,75/m ²	R\$ 243,14/m ²

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Quadro 4.1-5: Valor Máximo e Mínimo em R\$

Metragem do Imóvel Avaliado	Valor Mínimo de Mercado	Valor Máximo de Mercado
20.350,71 m ²	R\$ 3.658.000,00	R\$ 4.948.000,00

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

4.2 Análise da amostra coletada- Edificações verticais

Em face ao projeto a ser desenvolvido no imóvel avaliado, considera-se que poderão ser ofertadas unidades habitacionais verticais, por meio do Programa Minha Casa, Minha Vida do Governo Federal e do Programa Casa Paulista do Governo do Estado de São Paulo. Para isso, torna-se necessária a análise do mercado imobiliário de apartamentos já edificados e ou em construção, a fim de subsidiar a definição do valor de mercado de cada unidade habitacional finalizada, bem como o cálculo do Valor Geral de Vendas (VGV) do projeto.

Nesse sentido, foi realizada pesquisa mercadológica complementar, conduzida de forma semelhante à apresentada anteriormente. Assim, o método adotado para definição dos valores foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, composto por amostras de 2º grau, devidamente analisadas e ajustadas conforme os critérios técnicos pertinentes.

Com base na pesquisa efetuada, observou-se particularidade semelhante à anteriormente identificada no mercado imobiliário do município, desta vez em relação aos imóveis residenciais verticais com metragem compatível com o projeto pretendido.

Como complemento e suporte à pesquisa amostral, foi realizada visita presencial ao município, a qual contribuiu para o aprimoramento dos parâmetros utilizados na investigação, aproximando-os das características efetivamente praticadas para empreendimentos de padrão econômico similar ao proposto.

No **Quadro 4.2-1** observa-se o resultado da pesquisa amostral, demonstrando a quantidade de ofertas conforme a localidade e a faixa de metragem dos imóveis.

Quadro 4.2-1: Resultado da amostra por localização e faixa de metragem.

Tipo/ Localização	35 m ² até 40 m ²	40 m ² a 45m ²	45 m ² até 50 m ²	51 m ² a 60 m ²	Total de Amostras
Jardim Aurea				1	1
Jardim Bela Vista		3	1		4
Jardim Itapema				2	2
Jardim Quartieri			2		2
Jd Regina			1	1	2
Morro Vermelho				2	2
Planalto Bela Vista	1		1		2
Tucura			4		4
Vila Pichatelli				1	1
Total de Amostras	1	3	9	7	20

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Com base nos dados apresentados no **Quadro 4.2-1**, observa-se que a maior concentração de ofertas corresponde a apartamentos com área privativa entre 45 m² e 50 m², totalizando 9 unidades, o que representa 45% da amostra. Em seguida, aparecem as tipologias entre 51 m² e 60 m², com 7 unidades (35%), e entre 40 m² e 45 m², com 3 unidades (15%). A faixa entre 35 m² e 40 m² apresenta apenas 1 unidade (5%).

Essa distribuição evidencia predominância de apartamentos de metragem intermediária no mercado local, com maior representatividade das unidades situadas entre 45 m² e 60 m², e participação reduzida das tipologias mais compactas.

A presença pontual de unidades entre 35 m² e 40 m² está associada, em geral, a produtos de menor porte voltados a público de renda mais restrita. Já as unidades entre 45 m² e 60 m² correspondem à faixa predominante do segmento econômico e econômico-intermediário, representando a maior parte da oferta residencial vertical no município.

Ainda assim, para complementar as análises, o **Quadro 4.2.-2** apresenta a média de metragem em m², estando classificada por localização e faixa de metragem dos imóveis.

Quadro 4.2-2: Resultado da amostra por média de metragem classificada por localização e faixa de metragem.

Tipo/ Localização	35 m ² até 40 m ²	40 m ² a 45m ²	45 m ² até 50 m ²	51 m ² a 60 m ²	Metragem Média M ²
Jardim Aurea				58,00	58,00
Jardim Bela Vista		42,00	47,00		43,25
Jardim Itapema				56,50	56,50
Jardim Quartieri			46,00		46,00
Jd Regina			48,00	56,00	52,00
Morro Vermelho				55,00	55,00
Planalto Bela Vista	38,00		48,00		43,00
Tucura			47,75		47,75
Vila Pichatelli				54,70	54,70
Metragem Média M²	38,00	42,00	47,33	55,96	49,09

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

A metragem média das unidades avaliadas corresponde a **49,09 m²**, variando entre **38,00 m²** e **58,00 m²**, conforme dados constantes no **Quadro 4.2-2**.

As unidades compreendidas na faixa entre **35 m²** e **40 m²** apresentam média de **38,00 m²**, enquanto os imóveis entre **40 m²** e **45 m²** registram média de **42,00 m²**. Já as unidades situadas na faixa entre **45 m²** e **50 m²** apresentam média de **47,33 m²**, concentrando a maior parte da amostra. Por fim, os apartamentos compreendidos entre **51 m²** e **60 m²** apresentam média de **55,96 m²**.

Observa-se, assim, predominância de unidades de metragem compacta a intermediária, compatíveis com o padrão econômico e econômico-intermediário do mercado residencial vertical local.

Apresentam-se, a seguir, as médias de valores por m², classificadas conforme localização e faixa de metragem.

Quadro 4.2-3: Valor Médio do M² segundo a localização

Tipo/ Localização	35 m ² até 40 m ²	40 m ² a 45m ²	45 m ² até 50 m ²	51 m ² a 60 m ²	Média Valor m ²
Jardim Aurea				R\$ 4.051,72	R\$ 4.051,72
Jardim Bela Vista		R\$ 4.404,68	R\$ 4.255,32		R\$ 4.367,34
Jardim Itapema				R\$ 2.590,41	R\$ 2.590,41
Jardim Quartieri			R\$ 2.391,30		R\$ 2.391,30
Jd Regina			R\$ 4.375,00	R\$ 4.107,14	R\$ 4.241,07
Morro Vermelho				R\$ 5.453,64	R\$ 5.453,64
Planalto Bela Vista	R\$ 5.263,16		R\$ 4.375,00		R\$ 4.819,08
Tucura			R\$ 6.326,88		R\$ 6.326,88
Vila Pichatelli				R\$ 5.117,00	R\$ 5.117,00
Metragem Média M²	R\$ 5.263,16	R\$ 4.404,68	R\$ 4.788,38	R\$ 4.194,85	R\$ 4.546,83

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Com base nos dados do Quadro 4.2-3, observa-se que as unidades com área construída entre **35 m² e 40 m²** apresentam o maior valor médio unitário, de **R\$ 5.263,16/m²**, seguidas das unidades entre **45 m² e 50 m²**, com média de **R\$ 4.788,38/m²**, e das unidades entre **40 m² e 45 m²**, com média de **R\$ 4.404,68/m²**. As unidades situadas na faixa de **51 m² a 60 m²** apresentam média de **R\$ 4.194,85/m²**.

A média geral das 20 amostras pesquisadas é de aproximadamente **R\$ 4.546,83/m²**, considerando preços de oferta sem aplicação de negociação.

Verifica-se que imóveis de menor metragem apresentam valor unitário mais elevado, comportamento típico do segmento econômico, enquanto as unidades de maior área tendem a apresentar valores unitários inferiores, mantendo coerência com a dinâmica de mercado local. As unidades intermediárias (45–50 m²) apresentam média levemente superior à média geral, refletindo maior concentração de oferta e diversidade de padrões construtivos nesse intervalo.

Todos os valores considerados foram obtidos em unidades de padrão econômico a médio-baixo, compatíveis com a tipologia avaliada. Empreendimentos de padrão elevado foram desconsiderados por apresentarem características construtivas, áreas comuns e posicionamento mercadológico distintos. Após filtragem com base no critério de metragem entre metade e o dobro da unidade paradigma (42 m²), foram selecionadas **20 amostras** em conformidade com a ABNT NBR 14.653-2:2011, garantindo consistência técnica na aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Com base nas amostras qualificadas e nos valores unitários resultantes do processo de homogeneização aplicado ao comparativo direto, estimou-se um intervalo de valor unitário adequado à tipologia predominante das unidades habitacionais de 42 m². O estudo aponta valores entre **R\$ 3.204,76/m² e R\$ 4.333,33/m²**, equivalentes a **R\$ 134.600,00 e R\$ 182.000,00 por unidade**, respectivamente.

Tais valores mostram-se compatíveis com o padrão econômico do mercado residencial vertical local, considerando os preços de oferta praticados no município e a tipologia das unidades analisadas (Quadro 4.3-4).

Quadro 4.2-4: Valor de mínimo e máximo do m² sobre o imóvel avaliado

Metragem do Imóvel Avaliado	Valor Mínimo do M ²	Valor Máximo do M ²
42 m ²	R\$ 3.204,76	R\$ 4.333,33

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

4.3 Cálculo do Valor Geral de Vendas- VGV – Verticais

Considerando a pesquisa realizada sobre a definição do valor de mercado do imóvel avaliado e do imóvel a ser ofertado segundo a sugestão de unidade habitacional, ressalta-se a aplicação dos resultados encontrados para cálculo do Valor Geral de Vendas- VGV do projeto.

Nesse sentido, consideram-se as seguintes variáveis básicas, sendo:

- Construção de unidades habitacionais verticais;
- Consideração dos custos de implantação, construção, comercialização, além da margem de lucratividade da incorporadora;
- Considerando como aspecto comparativo e de enquadramento, o valor médio das unidades comercializadas pelo Programa Minha Casa Minha Vida.

Dessa forma, seguindo a implementação das variáveis, os cálculos a serem realizados terão os seguintes parâmetros:

- Área total construída considerando somente as habitações (294 unidades): *12.348m²*;
- Valor médio da habitação segundo o resultado do Comparativo Direto de dados de mercado apresentada no subcapítulo 4.3 deste relatório: *R\$ 158.300,00*.
- Custo da Construção: *R\$ 2.129,86/m², com base no CUB divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – SINDUSCON-SP¹¹, referente ao mês de janeiro de 2026.*
- Projetos de Arquitetura e Executivos (Hidráulica, Elétrica, Paisagismo, etc.): *04% do custo de construção*;
- Despesas de Comercialização, Emolumentos e Marketing: *06% do VGV*;
- Custos com tributação de SPE: *07% do VGV*.
- Margem de lucro da incorporadora: *50% do resultado*.

¹¹ SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO ESTADO DE SÃO PAULO – SINDUSCON-SP. CUB/SP. São Paulo/SP: SindusCon-SP, 2026. Disponível em: <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>. Acesso em: 12.02.2026.

Diante das variáveis e parâmetros para ser realizado o cálculo do VGV, estima-se a aplicação em 01 cenário, sendo 100% das unidades vendidas pela Resultado da Pesquisa de Mercado do Subcapítulo 4.2 deste relatório.

Dessa forma, o **Quadro 4.3-1** apresenta o resultado de cálculo do VGV, perante os cenários estipulados.

Quadro 4.3-1: Resultado do Valor Geral de Vendas no Imóvel Avaliado

Item	Parâmetro	Cenário 01
A	Valor Geral de Vendas	R\$ 46.540.200,00
B	Custo da Construção	R\$ 26.299.511,28
C	Tributos	R\$ 3.257.814,00
D	Despesas de Comercialização, Emolumentos e Etc	R\$ 2.792.412,00
E	Projetos Completos	R\$ 1.051.980,45
F	Resultado da Operação (F= A - (B+C+D+E))	R\$ 13.138.482,27
G	Lucro do Empreendedor	R\$ 6.569.241,13

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Com base na avaliação efetuada, ao considerar o contexto apresentado e suas premissas, acredita-se que o projeto apresenta viabilidade econômica, levando em conta uma margem de resultado de 28,2%.

4.4 Análise da amostra coletada- Edificações Horizontais

A pesquisa foi direcionada aos imóveis residenciais horizontais, incluindo casas e sobrados com metragem compatível ao projeto pretendido para o terreno avaliado. O levantamento considerou tipologias, valores de mercado e características construtivas predominantes no município, complementando a análise previamente realizada para unidades verticais.

Para aprimorar a avaliação, foi realizada visita presencial aos bairros pesquisados, permitindo ajustes nos parâmetros de comparação e garantindo que os dados refletissem com precisão o perfil de oferta e demanda do segmento de imóveis horizontais.

No **Quadro 4.4-1** observa-se o resultado da pesquisa amostral, demonstrando a quantidade de ofertas conforme a localidade e a faixa de metragem dos imóveis.

Quadro 4.4-1: Resultado da amostra por localização e faixa de metragem

Tipo/ Localização	35 m ² até 40 m ²	45 m ² até 50 m ²	51 m ² a 60 m ²	acima de 60 m ²	acima de 60m ²	Total de amostras
Jardim Helena					1	1
Jardim Itapema				1		1
Jardim Planalto	1					1
Jardim Santa Clara		1	1			2
Mogi-Mirim II		1	1			2
Parque Novacoop				1		1
Planalto Bela Vista			1			1
Residencial do Bosque				1		1
Total de Amostras	1	2	3	3	1	10

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Com base nos dados do **Quadro 4.4-1**, verifica-se que a maior concentração de ofertas se concentra em imóveis com área construída **acima de 60 m²**, totalizando **4 unidades (40% da amostra)**. Seguem-se as unidades de **51 m² a 60 m²**, com **3 ocorrências (30%)**, e as tipologias entre **45 m² e 50 m²**, com **2 unidades (20%)**. Por fim, os imóveis entre **35 m² e 40 m²** representam **1 unidade (10%)** da amostra.

Essa distribuição evidencia predominância de produtos horizontais de metragem média a superior no mercado local, ao passo que tipologias mais compactas apresentam participação reduzida na oferta.

A menor presença de imóveis com metragem inferior a 50 m² está associada, em grande parte, à vinculação dessas unidades a programas habitacionais específicos, cujos projetos usualmente se concentram entre 35 m² e 45 m², restringindo sua disponibilidade no mercado aberto.

Ainda assim, para complementar as análises, o **Quadro 4.4.-2** apresenta a média de metragem em m², estando classificada por localização e faixa de metragem dos imóveis.

Quadro 4.4-2: Resultado da amostra por média de metragem classificada por localização e faixa de metragem

Tipo/ Localização	35 m ² até 40 m ²	45 m ² até 50 m ²	51 m ² a 60 m ²	acima de 60 m ²	acima de 60m ²	Metragem Média M ²
Jardim Helena					75,00	75,00
Jardim Itapema				70,00		70,00
Jardim Planalto	35,00					35,00
Jardim Santa Clara		48,45	55,44			51,95
Mogi-Mirim II		48,00	53,00			50,50
Parque Novacoop				65,14		65,14
Planalto Bela Vista			60,00			60,00
Residencial do Bosque				71,00		71,00
Metragem Média M²	35,00	48,23	56,15	68,71	75,00	58,10

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

A metragem média das residências horizontais avaliadas é de 58,10 m², variando entre 35,00 m² e 75,00 m², evidenciando predominância de unidades de padrão intermediário no mercado local.

As unidades compreendidas entre 35 m² e 40 m² apresentam média de 35,00 m², representando tipologias mais compactas e de menor ocorrência na amostra. Já aquelas situadas entre 45 m² e 50 m² registram média de 48,23 m², mantendo características de padrão econômico.

As residências entre 51 m² e 60 m² apresentam média de 56,15 m², enquanto os imóveis com área acima de 60 m² registram média de 68,71 m², chegando a 75,00 m² nas unidades de maior porte.

Observa-se, assim, predominância de unidades com metragem superior à tipologia proposta de 42 m², indicando que o mercado horizontal local apresenta oferta concentrada em residências de porte intermediário a ampliado, com menor representatividade de unidades compactas.

Ressalta-se que o levantamento mercadológico de imóveis horizontais apresentou maior grau de limitação quanto à disponibilidade de amostras com metragem estritamente compatível à tipologia proposta (42 m²). Considerando o intervalo ideal de pesquisa entre 50% e 150% da área da unidade avaliada (21,00 m² a 63,00 m²), verificou-se reduzida oferta de imóveis dentro dessa faixa específica, especialmente nas metragens mais compactas.

Em razão dessa limitação, foi necessária a ampliação pontual do range de áreas pesquisadas, contemplando unidades com metragem ligeiramente superior ao limite estabelecido, de modo a viabilizar a formação de base amostral minimamente consistente e estatisticamente defensável. Tal procedimento preserva a coerência da análise comparativa, mantendo a aderência ao padrão construtivo predominante no mercado horizontal local.

Apresentam-se a seguir as médias de valores de M² classificadas conforme a localização e faixa de metragem.

Quadro 4.4-3: Valor Médio do M² segundo a localização

Tipo/ Localização	35 m ² até 40 m ²	45 m ² até 50 m ²	51 m ² a 60 m ²	acima de 60 m ²	acima de 60m ²	Média Valor m ²
Jardim Helena					R\$ 5.333,33	R\$ 5.333,33
Jardim Itapema				R\$ 2.714,29		R\$ 2.714,29
Jardim Planalto	R\$ 3.914,29					R\$ 3.914,29
Jardim Santa Clara		R\$ 5.572,76	R\$ 4.599,57			R\$ 5.086,16
Mogi-Mirim II		R\$ 4.195,83	R\$ 2.358,49			R\$ 3.277,16
Parque Novacoop				R\$ 2.609,76		R\$ 2.609,76
Planalto Bela Vista			R\$ 5.333,33			R\$ 5.333,33
Residencial do Bosque				R\$ 5.492,96		R\$ 5.492,96
Média Valor m²	R\$ 3.914,29	R\$ 4.884,29	R\$ 4.097,13	R\$ 3.605,67	R\$ 5.333,33	R\$ 4.212,46

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Com base nos dados do **Quadro 4.4-2**, observa-se que as unidades horizontais compreendidas entre **45 m² e 50 m²** apresentam o maior valor médio unitário, de R\$ 4.884,29/m², seguidas das unidades entre 51 m² e 60 m², com média de R\$ 4.097,13/m².

As residências situadas na faixa de 35 m² a 40 m² registram média de R\$ 3.914,29/m², enquanto os imóveis com área acima de 60 m² apresentam média de R\$ 3.605,67/m², chegando a R\$ 5.333,33/m² nas unidades de maior porte identificadas na amostra.

A média geral das 10 amostras pesquisadas é de aproximadamente R\$ 4.212,46/m², considerando preços de oferta sem aplicação de negociação.

Os valores refletem características específicas de cada imóvel, tais como padrão construtivo, estado de conservação, idade e localização urbana. Para o comparativo, foram selecionadas unidades de padrão econômico a médio, situadas fora de condomínios fechados e compatíveis com o perfil do empreendimento proposto, garantindo consistência e representatividade da amostra analisada.

Com base nas amostras qualificadas e nos valores unitários resultantes do processo de homogeneização aplicado ao comparativo direto, estimou-se um intervalo de valor unitário adequado à tipologia predominante das unidades habitacionais de 42 m². O estudo aponta valores entre **R\$ 3.154,76/m² e R\$ 4.269,05/m²**, equivalentes a **R\$ 132.500,00 e R\$ 179.300,00** por unidade, respectivamente. Tais valores mostram-se compatíveis com empreendimentos destinados às **Faixas 1 e 2 do Programa de Habitação**, considerando os limites vigentes para municípios do interior do Estado de São Paulo (Quadro 4.3-4).

Quadro 4.4-4: Valor de mínimo e máximo do m² sobre o imóvel avaliado

Metragem do Imóvel Avaliado	Valor Mínimo do M ²	Valor Máximo do M ²
42 m ²	R\$ 3.154,76	R\$ 4.269,05

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

4.5 Cálculo do Valor Geral de Vendas- VGV (horizontais)

Com base na pesquisa de mercado das unidades habitacionais horizontais, os resultados foram aplicados ao cálculo do Valor Geral de Vendas (VGV) do projeto, considerando:

- Construção de unidades residenciais horizontais;
- Consideração dos custos de implantação, construção, comercialização, além da margem de lucratividade da incorporadora;
- Valor médio das unidades observado na pesquisa de mercado, compatível com padrão econômico.

Dessa forma, seguindo a implementação das variáveis, os cálculos a serem realizados terão os seguintes parâmetros:

- Área total construída considerando somente as habitações (66 unidades): 2.772m²;
- Valor médio da habitação segundo o resultado do Comparativo Direto de dados de mercado apresentada no subcapítulo 4.4 deste relatório: R\$ 155.900,00
- Custo da Construção: R\$ 2.129,86/m², com base no CUB divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – SINDUSCON-SP¹², referente ao mês de janeiro de 2026.
- Projetos de Arquitetura e Executivos (Hidráulica, Elétrica, Paisagismo, etc.): 04% do custo de construção;
- Despesas de Comercialização, Emolumentos e Marketing: 06% do VGV;
- Custos com tributação de SPE: 07% do VGV.
- Margem de lucro da incorporadora: 50% do resultado.

Diante das variáveis e parâmetros para ser realizado o cálculo do VGV, estima-se a aplicação em 01 cenário, sendo 100% das unidades vendidas pela Resultado da Pesquisa de Mercado do Subcapítulo 4.2 deste relatório.

Dessa forma, o **Quadro 4.5-1** apresenta o resultado de cálculo do VGV, perante os cenários estipulados.

¹² SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO ESTADO DE SÃO PAULO – SINDUSCON-SP. CUB/SP. São Paulo/SP: SindusCon-SP, 2026. Disponível em: <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>. Acesso em: 12.02.2026.

Quadro 4.5-1: Resultado do Valor Geral de Vendas no Imóvel Avaliado

Item	Parâmetro	Cenário 01
A	Valor Geral de Vendas	R\$ 10.289.400,00
B	Custo da Construção	R\$ 5.903.971,92
C	Tributos	R\$ 720.258,00
D	Despesas de Comercialização, Emolumentos e Etc	R\$ 617.364,00
E	Projetos Completos	R\$ 236.158,88
F	Resultado da Operação (F= A - (B+C+D+E))	R\$ 2.811.647,20
G	Lucro do Empreendedor	R\$ 1.405.823,60

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Com base na avaliação efetuada, ao considerar o contexto apresentado e suas premissas, acredita-se que o projeto apresenta viabilidade econômica, levando em conta uma margem de resultado de 27,3%.

4.6 Considerações Finais e Resultado da Avaliação

Considerando os fatores mercadológicos analisados, as condições do mercado imobiliário de Mogi Mirim/SP e as características específicas do imóvel avaliado, estimou-se valor de comercialização compatível com as premissas qualitativas e quantitativas adotadas.

Assim, o terreno localizado no bairro **Jardim Planalto** apresenta valor de mercado estimado em **R\$ 4.303.000,00** (quatro milhões, trezentos e três mil reais), correspondente ao valor unitário de **R\$ 211,44/m²**, obtido a partir da homogeneização das amostras comparativas selecionadas, refletindo de forma adequada a dinâmica do mercado imobiliário local e as condições específicas do imóvel avaliado.

5 ANEXOS

5.1 Pesquisa dos Lotes de Terra Nua

Nº	Código Amostra	Endereço	Bairro	Tipologia	Faixa metragem	Área de terreno (m²)	Valor Total	Valor Unitário	Fator de Oferta	Valor Unitário Ajustado	Tipo	Fonte / Imobiliária	Link de Acesso
1	TE01	Rua Henrique Stort, 5n	Jardim Maria Beatriz	Terreno urbano	20.000 m² até 50.000 m²	33.000,00	R\$ 10.000.000,00	R\$ 303,03	0,90	R\$ 272,73	Oferta	Remax	https://www.remax.com.br/pt-br/immoves/terreno/venda/mog-i-minim/na-rua-henrique-stort-bairro-garcia/60381012124
2	TE02	Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira 777	Lot. Inocop	Terreno urbano	10.000 m² até 20.000 m²	12.000,00	R\$ 10.200.000,00	R\$ 850,00	0,90	R\$ 765,00	Oferta	Palace Imobiliária	https://www.palaceimobiliaria.com.br/immoves/terreno/globa-a-venda/lotamento-inocop-mogi-minim
3	TE03	Avenida Brasil/Rua José Antônio de Andrade Junior,	Jardim dos Manacas	Terreno urbano	2500 m² até 5000 m²	4.000,00	R\$ 1.350.000,00	R\$ 337,50	0,90	R\$ 303,75	Oferta	Remax	https://www.remax.com.br/pt-br/immoves/terreno/venda/mog-i-minim/1376-na-pqe-antonio-de-andrade-junior-avenida/690731109-10
4	TE04	Av. 22 de Outubro, 293	Jardim Santa Helena	Terreno urbano	10.000 m² até 20.000 m²	12.693,32	R\$ 12.000.000,00	R\$ 945,38	0,90	R\$ 850,84	Oferta	Mf Imóveis	https://www.mfimoveis.com.br/immoves/tipo_movel-terreno-para-venda-barro-jardim_santa_helena-valor-venda-R\$-1200000/28592341-7604-4aa5-abb1-005a7a833a2
5	TE05	Rua Ferreira Lima, 378	Jardim Scomparim	Terreno urbano	5000 m² até 10.000 m²	8.215,00	R\$ 2.699.990,00	R\$ 328,67	0,90	R\$ 295,80	Oferta	Agrella Imóveis	https://marcoagrobimoveis.com.br/immoves/terreno-a-venda-na-bairro-jardim_scomparim-em-mogi-minim-sf/6080009
6	TE06	Av. Atlântico, 127	São João da Glória	Terreno urbano	5000 m² até 10.000 m²	5.000,00	R\$ 550.000,00	R\$ 110,00	0,90	R\$ 99,00	Oferta	Capital Invest	https://www.capitalinvest.com.br/immoves/terreno-mogi-minim-3-dob-m/1ED26-CCX
7	TE07	Rua Benedito P Gonçalves	Jardim Maria Beatriz	Terreno urbano	10.000 m² até 20.000 m²	14.998,00	R\$ 2.200.000,00	R\$ 146,69	0,90	R\$ 132,02	Oferta	S2 Imob	https://www.s2imob.com.br/mog-i/terreno-residencial-a-venda-jardim-1498-6/6215-mogi-minim
8	TE08	Rua José Bela Leite	Planalto Bela Vista	Terreno urbano	5000 m² até 10.000 m²	5.091,75	R\$ 950.000,00	R\$ 186,58	0,90	R\$ 167,92	Oferta	Torero	https://www.vivareal.com.br/immoves/terreno-planalto-bela-vista-bairros-mogi-minim-5093m2-venda-R\$950000-4-2833319936/?source=ranking%2Ccp
9	TE09	venda Prefeito Jamil Bacar (SP-147)	Jardim Planalto	Terreno urbano	20.000 m² até 50.000 m²	40.000,00	R\$ 8.000.000,00	R\$ 200,00	0,90	R\$ 180,00	Oferta	S2 Imob	https://www.s2imob.com.br/mog-i/area-a-venda-jardim-planalto-mogi-minim-595166
10	TE10	Rua Francisco Dias Reis	Jardim Sbeghen	Terreno urbano	5000 m² até 10.000 m²	6.200,00	R\$ 2.485.600,00	R\$ 400,90	0,90	R\$ 360,81	Oferta	Dovigo	https://www.dovigo.com.br/mog-i/terreno-ata-vila-dias-reis-mogi-minim-cede-39

Nº	Código Amostra	Endereço	Bairro	Tipologia	Faixa metragem	Área de terreno (m²)	Valor Total	Valor Unitário	Fator de Oferta	Valor Unitário Ajustado	Tipo	Fonte / Imobiliária	Link de Acesso
11	TE11	Rodovia SP 332	Jardim Silvania	Terreno urbano	20.000 m² até 50.000 m²	30.300,00	R\$ 8.484.000,00	R\$ 280,00	0,85	R\$ 238,00	Oferta	Marcio Agrella	https://marcioagrellamoveis.com.br/Imovel/terreno-a-venda-no-bairro-jardim-silvania-em-mogi-mirim-sp/AH00006

5.2 Mapa de localização dos Lotes de Terra Nua



Nota: georreferenciamento das amostras de lotes em terra nua informadas pelas imobiliárias participantes da pesquisa.

Fonte: Google Earth, 2026. Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

5.3 Pesquisa das Unidades Habitacionais Verticais (Mogi Mirim/SP)

Nº	Código Amostra	Condomínio	Bairro	Tipologia	Faixa metragem	Área priv. (m²)	Valor Total	Valor Unitário	Fator de Oferta	Valor Unitário Ajustado	Tipo	Fonte / Imobiliária	Link de Acesso
1	AP01	Residencial dos Manacás	Planalto Bela Vista	Apto	45 m² até 50 m²	48,00	R\$ 210.000,00	R\$ 4.375,00	0,90	R\$ 3.937,50	Oferta	Remax	https://www.remax.com.br/pt-br/mogi-mirim/apartamento-para-venda/mogi-mirim/621-ua-benedicto-penaforte-goncalves/690751109-23
2	AP02	Residencial dos Manacás	Planalto Bela Vista	Apto	35 m² até 40 m²	38,00	R\$ 200.000,00	R\$ 5.263,16	0,90	R\$ 4.736,84	Oferta	S2 Imob	https://www.s2imob.com.br/immov/apartamentos-a-venda-1-quarto-recanto-de-veroea-mogi-mirim-sp/304
3	AP03	Residencial Elias Moyses	Jd Regina	Apto	45 m² até 50 m²	48,00	R\$ 210.000,00	R\$ 4.375,00	0,90	R\$ 3.937,50	Oferta	Charles Imóveis	https://www.socialcharles.com.br/immov/69436/apartamento-para-venda-cond-re-lia-moyses-mogi-mirim-referencia-69436.html
4	AP04	Residencial Elias Moyses	Jd Regina	Apto	51 m² a 60 m²	56,00	R\$ 230.000,00	R\$ 4.107,14	0,90	R\$ 3.696,43	Oferta	Morro do Ouro	https://www.morrodoouro.com.br/immov/apartamento-mogi-mirim-2-quartos-56-m/AP0419-MO35M
5	AP05	Residencial Vivverdi	Tucuru	Apto	45 m² até 50 m²	47,00	R\$ 330.000,00	R\$ 7.021,28	0,90	R\$ 6.319,15	Oferta	André Macedo	https://andremacedoimoveis.com.br/comprar/5-p/mogi-mirim/condominio-para-venda/apartamento/76182921
6	AP06	Residencial Vivverdi	Tucuru	Apto	45 m² até 50 m²	48,00	R\$ 320.000,00	R\$ 6.666,67	0,90	R\$ 6.000,00	Oferta	Charles Imóveis	https://www.socialcharles.com.br/immov/60608/apartamento-cond-viverdi-mogi-mirim-venda-referencia-60608-area-total-0-area-construida-48-banheiros-1-dormitorio-2-parqueamento-com-2-vagas
7	AP07	Residencial Terras de Mogi	Jardim Quartieri	Apto	45 m² até 50 m²	46,00	R\$ 120.000,00	R\$ 2.608,70	0,90	R\$ 2.347,83	Oferta	Charles Imóveis	https://www.socialcharles.com.br/immov/61064/apartamento-para-venda-cond-terras-de-mogi-miri-mirim-referencia-61064.html
8	AP08	Residencial Terras de Mogi	Jardim Quartieri	Apto	45 m² até 50 m²	46,00	R\$ 100.000,00	R\$ 2.173,91	0,90	R\$ 1.956,52	Oferta	Vbv Imobizel	https://www.vbvimobizel.com.br/immov/44/apartamento-a-venda-no-condominio-residencial-terras-de-mogi-mirim-referencia-44
9	AP09	Morada das Magnólias	Jardim Bela Vista	Apto	40 m² a 45 m²	42,00	R\$ 189.990,00	R\$ 4.523,57	0,90	R\$ 4.071,21	Oferta	Charles Imóveis	https://www.socialcharles.com.br/immov/61211/apartamento-para-venda-cond-morada-das-magnolias-mogi-mirim-referencia-61211.html
10	AP10	Morada das Magnólias	Jardim Bela Vista	Apto	40 m² a 45 m²	42,00	R\$ 190.000,00	R\$ 4.523,81	0,90	R\$ 4.071,43	Oferta	Vbv Imobizel	https://www.vbvimobizel.com.br/immov/44/apartamento-a-venda-no-condominio-residencial-terras-de-mogi-mirim-referencia-44
11	AP11	Edifício Los Angeles	Jardim Aurea	Apto	51 m² a 60 m²	58,00	R\$ 235.000,00	R\$ 4.051,72	0,90	R\$ 3.646,55	Oferta	Charles Imóveis	https://www.socialcharles.com.br/immov/60781/apartamento-para-venda-cond-edificio-los-angeles-1-dormitorio-mogi-mirim-referencia-60781.html
12	AP12	Morada das Macadâmias	Jardim Bela Vista	Apto	40 m² a 45 m²	42,00	R\$ 175.000,00	R\$ 4.166,67	0,90	R\$ 3.750,00	Oferta	Agrella Imóveis	https://macroagrellaimoveis.com.br/immov/apartamento-a-venda-mogi-mirim-sp/AP000114
13	AP13	Morada das Macadâmias	Jardim Bela Vista	Apto	45 m² até 50 m²	47,00	R\$ 200.000,00	R\$ 4.255,32	0,90	R\$ 3.829,79	Oferta	Agrella Imóveis	https://macroagrellaimoveis.com.br/immov/apartamento-a-venda-no-bairro-alto-de-mirante-em-mogi-mirim-sp/AP00912

Nº	Código Amostra	Condomínio	Bairro	Tipologia	Faixa metragem	Área priv. (m²)	Valor Total	Valor Unitário	Fator de Oferta	Valor Unitário Ajustado	Tipo	Fonte / Imobiliária	Link de Acesso
14	AP14	Vila das Bougainvilles	Morro Vermelho	Apto	51 m² a 60 m²	55,00	R\$ 289.900,00	R\$ 5.270,91	0,95	R\$ 5.007,36	Oferta	Zap Imóvel	https://www.zapimoveis.com.br/lancamentos/porta-aba-das-bougainvilles-id-286911865/development_unit_id=286911848&source=ranking%2Crp
15	AP15	Condomínio Paraty	Jardim Itapema	Apto	51 m² a 60 m²	53,00	R\$ 120.000,00	R\$ 2.264,15	0,90	R\$ 2.037,74	Oferta	Remax	https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/apartamento/venta/mg/mg-mirim/79-rua-padre-josé-joaquim-de-oliveira-brasileiros-prximo-ao-upa-unidade-de-pronto-acordamento/696751051-100
16	AP16	Condomínio Paraty	Jardim Itapema	Apto	51 m² a 60 m²	60,00	R\$ 175.000,00	R\$ 2.916,67	0,90	R\$ 2.625,00	Oferta	S2 Imob	https://www.s2imob.com.br/imoveis/apartamento-a-venta-2-quartos-1-vaga-residencial-parati-mirim-mirim-99/6843
17	AP17	Guará Residence	Vila Pichatelli	Apto	51 m² a 60 m²	54,70	R\$ 279.900,00	R\$ 5.117,00	0,95	R\$ 4.861,15	Oferta	Vbv Imob	https://www.vbvimob.com.br/imoveis/apartamento-a-venta-2-quartos-1-vaga-residencial-parati-mirim-mirim-99/6843
18	AP18	Portal Giardini Di Firenze	Morro Vermelho	Apto	51 m² a 60 m²	55,00	R\$ 310.000,00	R\$ 5.636,36	0,95	R\$ 5.354,55	Oferta	Roni Bastos	https://www.ronibastosimoveis.com.br/imoveis/3545181/apto-2-qto-a-vereda-giardini-di-firenze-mg-mirim-99
19	AP19	Condomínio Village do Sol	Tucuru	Apto	45 m² até 50 m²	50,00	R\$ 255.000,00	R\$ 5.100,00	0,90	R\$ 4.590,00	Oferta	Inovare Imóveis	https://www.inovareimoveis.com.br/imoveis/apartamento-mg-mirim-2-quartos-50-m/400553-INQD?from-sale
20	AP20	Condomínio Village do Sol	Tucuru	Apto	45 m² até 50 m²	46,00	R\$ 299.900,00	R\$ 6.519,57	0,90	R\$ 5.867,61	Oferta	Inovare Imóveis	https://www.inovareimoveis.com.br/imoveis/apartamento-mg-mirim-2-quartos-46-m/400554-INQD?from-sale

5.4 Mapa de localização das unidades habitacionais (verticais)



Fonte: Google Earth, 2026. Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Rua Paulistânia, 381 - 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

5.6 Mapa de localização das unidades habitacionais (horizontais)



Fonte: Google Earth, 2026. Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Nota Técnica: O levantamento mercadológico de imóveis horizontais apresentou limitação quanto à disponibilidade de amostras com metragem estritamente compatível à tipologia proposta (42 m²). Considerando o intervalo ideal de pesquisa correspondente a 50% a 150% da área da unidade avaliada (21,00 m² a 63,00 m²), constatou-se oferta reduzida de imóveis dentro dessa faixa, especialmente nas metragens mais compactas, o que demandou flexibilização pontual dos critérios de seleção para composição de base amostral tecnicamente consistente.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

5.7 Demonstrativo dos Cálculos dos Imóveis Avaliando

- Unidade de terreno

Nº	Cod. Amostra	Endereço	Homogeneização					Fator total	Valor homog.	Valor saneado
			Local	Topografia	CA	Aproveitamento	Tamanho			
1	TE01	Rua Henrique Stort, sn	0,70	1,00	1,00	1,00	1,06	0,74	R\$ 202,80	R\$ 202,80
2	TE02	Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira 777	0,56	1,00	1,00	1,00	0,94	0,52	R\$ 401,03	
3	TE03	Avenida Brasil/Rua José Antônio de Andrade Júr	0,72	1,00	1,00	1,11	0,82	0,65	R\$ 198,29	R\$ 198,29
4	TE04	Av. 22 de Outubro, 293	0,72	1,00	1,00	1,00	0,94	0,68	R\$ 577,50	
5	TE05	Rua Ferreira Lima, 378	0,72	1,00	1,00	1,00	0,89	0,64	R\$ 190,14	R\$ 190,14
6	TE06	Av. Atlântico, 127	0,84	0,95	1,00	1,00	0,84	0,67	R\$ 66,29	
7	TE07	Rua Benedito P Gonçalves	0,80	1,00	1,00	1,00	0,96	0,77	R\$ 101,66	
8	TE08	Rua José Bela Leite	0,84	0,95	1,00	1,00	0,84	0,67	R\$ 112,69	
9	TE09	venida Prefeito Jamil Bacar (SP-147)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	1,09	R\$ 195,87	R\$ 195,87
10	TE10	Rua Francisco Dias Reis	0,80	0,95	1,00	1,05	0,86	0,69	R\$ 248,80	R\$ 248,80
11	TE11	Rodovia SP 332	1,00	1,00	0,93	1,00	1,05	0,98	R\$ 232,78	R\$ 232,78

Média aritmética		R\$ 229,80	
Média Saneada		R\$ 211,45	p/m²
Limite inferior	-30%	R\$ 148,01	p/m²
Limite superior	30%	R\$ 274,88	p/m²
Área de terreno		20.350,71	m²
Valor total		R\$ 4.303.000,00	
Valor mínimo		R\$ 3.658.000,00	
Valor máximo		R\$ 4.948.000,00	p/m²

Nota: As amostras 2, 4, 6, 7 e 8 foram excluídas por excederem os limites mínimo e máximo de ajuste, conforme critérios de tratamento e saneamento amostral previstos na ABNT NBR 14.653.

Relatório de Avaliação Comercial

Estudo da estruturação de programas habitacionais, da operacionalização e desenvolvimento dos programas habitacionais em curso na Subsecretaria de Habitação Social

Município de Mogi Mirim/SP
Jardim Parque Real

SÃO PAULO/SP
FEVEREIRO/2026

SUMÁRIO

1	OBJETIVO	4
2	METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO	5
2.1	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	5
2.2	Fundamentação Técnica	6
3	ANÁLISE DAS CARACTERÍSTICAS DO MUNICÍPIO, DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E DO EMPREENDIMENTO AVALIADO	7
3.1	Análise das características socioeconômicos do município	7
3.2	Análise das características mercadológicas do setor imobiliário do município	8
3.3	Análise sobre as características da localização do imóvel avaliado	9
3.4	Análise das Características do Imóvel Avaliado	13
4	RESULTADOS DA AVALIAÇÃO	18
4.1	Análise da Amostra Coletada- Terrenos.....	18
4.2	Análise da amostra coletada- Edificações verticais.....	22
4.3	Cálculo do Valor Geral de Vendas- VGV – Verticais	25
4.4	Análise da amostra coletada- Edificações Horizontais.....	26
4.5	Cálculo do Valor Geral de Vendas- VGV (horizontais).....	29
4.6	Considerações Finais e Resultado da Avaliação	31
5	ANEXOS	32
5.1	Pesquisa dos Lotes de Terra Nua	32
5.2	Mapa de localização dos Lotes de Terra Nua.....	34
5.3	Pesquisa das Unidades Habitacionais Verticais (Mogi Mirim/SP).....	35
5.4	Mapa de localização das unidades habitacionais (verticais).....	37
5.5	Pesquisa das Unidades Habitacionais Horizontais (Mogi Mirim/SP)	38
5.6	Mapa de localização das unidades habitacionais (horizontais)	39
5.7	Demonstrativo dos Cálculos dos Imóveis Avaliando.....	40



LISTA DE FIGURAS

- Figura 3.3-1: Localização do Imóvel
- Figura 3.3-2: Delimitação da área considerada no estudo
- Figuras 3.3-3: Registros do entorno, áreas de residência e acessos principais
- Figura 3.4-1: Disposição do imóvel avaliado e suas confrontações
- Figuras 3.4-2: Rua Adriano Steverson do Nascimento esquina com a Rua Gastão Pinho de Oliveira (acesso principal ao imóvel avaliado)
- Figura 3.4-3: Interior do Imóvel

LISTA DE QUADROS

- Quadro 3.1-1: Análise SWOT do mercado imobiliário de Mogi Mirim/SP
- Quadro 3.4-1: Distância do imóvel para os principais serviços públicos e privados
- Quadro 4.1-1: Resultado da amostra por localização e tipo de metragem
- Quadro 4.1-2: Média da metragem por localização e faixa de metragem
- Quadro 4.1-3: Valor Médio do M² por localização da amostra e faixa de metragem
- Quadro 4.1-4: Valor Máximo e Mínimo de M² sobre o Imóvel Avaliado
- Quadro 4.1-5: Valor Máximo e Mínimo em R\$
- Quadro 4.2-1: Resultado da amostra por localização e faixa de metragem.
- Quadro 4.2-2: Resultado da amostra por média de metragem classificada por localização e faixa de metragem.
- Quadro 4.2-3: Valor Médio do M² segundo a localização
- Quadro 4.2-4: Valor de mínimo e máximo do m² sobre o imóvel avaliado
- Quadro 4.3-1: Resultado do Valor Geral de Vendas no Imóvel Avaliado
- Quadro 4.4-1: Resultado da amostra por localização e faixa de metragem
- Quadro 4.4-2: Resultado da amostra por média de metragem classificada por localização e faixa de metragem
- Quadro 4.4-3: Valor Médio do M² segundo a localização
- Quadro 4.4-4: Valor de mínimo e máximo do m² sobre o imóvel avaliado
- Quadro 4.5-1: Resultado do Valor Geral de Vendas no Imóvel Avaliado

1 OBJETIVO

O presente relatório técnico tem por finalidade apresentar o resultado da avaliação de valor de mercado para venda de um terreno incorporável, situado no município de Mogi Mirim/SP, com frentes para as Ruas Adriano Steverson do Nascimento e Gastão Pinho de Oliveira, no loteamento **Jardim Parque Real II**.

O imóvel encontra-se registrado junto ao Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim/SP – Livro 2, sob a matrícula nº 76.830, conforme Certidão de Matrícula fornecida, possuindo área total de 10.592,69 m².

No âmbito da presente avaliação, foram considerados dois cenários distintos de aproveitamento imobiliário, com o objetivo de identificar a alternativa de melhor viabilidade mercadológica e econômica do imóvel avaliado:

1. Empreendimento Residencial Vertical: Implantação de condomínio residencial composto por 4 edifícios, contendo unidades distribuídas em térreo + 7 pavimentos, totalizando 232 unidades habitacionais, com área privativa de 42,00 m² cada. O empreendimento contempla 257 vagas de garagem, sendo 232 vagas vinculadas às unidades (1 por unidade), 23 vagas destinadas a visitantes e 2 vagas de acumulação.

2. Empreendimento Residencial Horizontal: Implantação de empreendimento residencial horizontal composto por 41 unidades habitacionais térreas, com área construída individual de 42,00 m², implantadas em lotes com área de 200,00 m² cada, totalizando 41 vagas de estacionamento, sendo 1 vaga por unidade.

A composição do relatório técnico será apresentada nas seguintes etapas:

- Metodologia aplicada para determinação dos preços de mercado;
- Avaliação das características socioeconômicas do município;
- Avaliação das características mercadológicas do setor imobiliário do município;
- Avaliação de aspectos quantitativos e qualitativos como elementos relacionados à infraestrutura urbanística para determinar o preço de mercado do imóvel avaliado;
- Resultado da avaliação conforme a metodologia aplicada, obtendo os valores de mercado do imóvel avaliado.

2 METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

A metodologia adotada para a avaliação comercial do imóvel segue as disposições das Normas Brasileiras de Avaliação de Bens – ABNT NBR 14.653, Partes 1¹ e 2², e as Diretrizes de Avaliação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE³.

Essas normas estabelecem os princípios técnicos, critérios e procedimentos necessários para determinar o valor de mercado de bens imóveis urbanos, assegurando a consistência, transparência e fundamentação do resultado obtido.

A prioridade metodológica foi dada ao Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerado o mais adequado para refletir as condições reais de comercialização em mercados dinâmicos e com amostras representativas.

2.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O método comparativo consiste na determinação do valor do bem avaliando com base na comparação com imóveis similares, efetivamente negociados ou ofertados, localizados na mesma região ou em áreas com características urbanas e econômicas equivalentes. O processo envolve a coleta, tratamento e homogeneização dos dados de mercado, permitindo a identificação de um valor médio representativo para imóveis com atributos compatíveis.

Critérios e Fontes de Dados

Para a presente avaliação, foram utilizados dados de segundo grau, obtidos por meio de pesquisas de mercado em plataformas digitais e imobiliárias locais, priorizando amostras de imóveis situados nas proximidades do bem avaliando.

As informações foram coletadas junto às seguintes fontes: Palace Imobiliária; S2 Imob; RE/MAX; Inovare Imóveis; MF Imóveis; Agrella Imóveis; Capital Invest; Torero; Marcio Agrella; Dovigo RE/MAX; Charles Imóveis; Morro do Ouro; André Macedo; VBV Imobiliária; ZAP Imóveis; Roni Bastos; CliqueiMudei; Casa & Solução; VBV Imobiliária.

Os valores observados foram tratados de forma técnica, considerando as variáveis que mais influenciam a formação do preço, como localização, padrão construtivo, área, zoneamento, conservação e entorno urbano, quando pertinentes. Foram desconsideradas amostras com valores distorcidos, características atípicas ou que apresentassem viés decorrente de condições de financiamento, benfeitorias não permanentes ou situação irregular de mercado.

¹ ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14.653-1: Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro, 2021.

² ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14.653-2: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro, 2021.

³ IBAPE Nacional – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Diretrizes de Avaliações de Imóveis Urbanos. São Paulo, 2022.

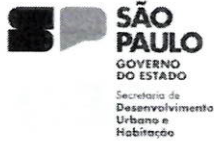
Informações Complementares

Além da análise de mercado, foram coletadas informações de primeiro grau por meio de vistoria in loco, avaliando aspectos qualitativos relacionados à infraestrutura urbanística, acessibilidade, oferta de serviços públicos e privados, e condições de uso e ocupação do solo.

2.2 Fundamentação Técnica

A combinação dos dados de mercado com a análise direta das condições locais permite que o resultado reflita, com maior precisão, o valor de mercado do imóvel avaliado, em conformidade com as normas técnicas vigentes.

Todo o procedimento foi conduzido conforme os princípios de transparência, rastreabilidade e coerência metodológica, assegurando que o laudo atenda aos critérios técnicos e éticos estabelecidos pela ABNT e pelo IBAPE.



3 ANÁLISE DAS CARACTERÍSTICAS DO MUNICÍPIO, DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E DO EMPREENDIMENTO AVALIADO

3.1 Análise das características socioeconômicos do município

O imóvel avaliado está localizado no Município de **Mogi Mirim**, no interior do Estado de São Paulo, integrante da Região Geográfica Imediata de Mogi Guaçu e inserido no eixo econômico Campinas–Sul de Minas. O município situa-se a aproximadamente 60 km de Campinas/SP e cerca de 130 km da capital paulista, com acesso facilitado por importantes rodovias estaduais, favorecendo sua integração logística e econômica regional.⁴

O território municipal possui extensão de **497,70 km²**, conforme dados oficiais do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE⁵. A população apurada no Censo Demográfico 2022 é de **aproximadamente 95 mil habitantes**, resultando em densidade demográfica próxima de **190 hab./km²**.⁶

Do ponto de vista ambiental, o município insere-se em área originalmente ocupada por formações de **Mata Atlântica e Cerrado**, atualmente bastante modificadas em razão da expansão urbana e das atividades agroindustriais, mantendo remanescentes de vegetação nativa e áreas de preservação associadas a cursos d'água.⁷

Quanto aos aspectos econômico-financeiros, o Produto Interno Bruto (PIB) municipal é estimado em aproximadamente **R\$ 8 bilhões**, com predominância do setor de serviços, seguido pela indústria e comércio, refletindo economia diversificada com presença de polos industriais relevantes.⁸

O mercado de trabalho formal apresenta participação significativa dos setores industrial e de serviços na geração de empregos, demonstrando estabilidade econômica e dinâmica produtiva regional.⁹

Nos aspectos sociais, o município apresenta **Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) de 0,784**, classificado como alto desenvolvimento humano, conforme dados do Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil.¹⁰ Em síntese, Mogi Mirim configura-se como município de médio porte no interior paulista, com economia diversificada, infraestrutura urbana consolidada e perfil socioeconômico compatível com a implantação de empreendimentos residenciais, tanto na tipologia vertical quanto horizontal, especialmente voltados a segmentos de renda compatíveis com o mercado local.

⁴ PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM. Perfil do Município e Informações Institucionais. 2025. Disponível em: <https://www.mogimirim.sp.gov.br>. Acesso em: 17/02/2026.

⁵ IBGE. Área territorial oficial – Municípios paulistas. 2023. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br>. Acesso em: 17/02/2026.

⁶ IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo Demográfico 2022 – Mogi Mirim/SP. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br>. Acesso em: 17/02/2026.

⁷ INSTITUTO FLORESTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO. Mapa da Vegetação Nativa do Estado de São Paulo. São Paulo, 2023.

⁸ IBGE. Produto Interno Bruto dos Municípios – Mogi Mirim/SP. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br>. Acesso em: 17/02/2026.

⁹ FUNDAÇÃO SEADE. Perfil Municipal: Mogi Mirim. Secretaria de Planejamento e Gestão do Governo do Estado de São Paulo. 2023. Disponível em: <https://municipios.seade.gov.br/>. Acesso em: 17/02/2026.

¹⁰ PNUD/IBGE. Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil – Edição 2022. Disponível em: <http://atlasbrasil.org.br/>. Acesso em: 17/02/2026.

3.2 Análise das características mercadológicas do setor imobiliário do município

O mercado imobiliário de **Mogi Mirim/SP** apresenta perfil moderadamente dinâmico, compatível com município de médio porte do interior paulista, sendo influenciado pelo desempenho econômico local e pela sua integração regional com cidades vizinhas de relevância econômica.

Trata-se de município com mercado predominantemente orientado à moradia permanente, sustentado por renda média compatível com o padrão regional e por base econômica diversificada entre os setores de serviços, indústria e comércio. A expansão urbana ocorre de forma gradual, com oferta distribuída entre loteamentos residenciais, empreendimentos horizontais e edifícios multifamiliares de pequeno e médio porte.

O setor imobiliário local caracteriza-se pela predominância de imóveis de padrão econômico e médio, com destaque para apartamentos compactos e terrenos urbanos destinados à construção residencial. Observa-se atuação consolidada de imobiliárias locais e regionais, que concentram a intermediação da maior parte das transações.

Durante a pesquisa de mercado e vistoria in loco realizada para a presente avaliação, constatou-se volume reduzido de oferta de casas prontas para venda nos bairros visitados, indicando disponibilidade limitada dessa tipologia no mercado atual. Em contrapartida, a oferta de apartamentos mostrou-se em nível considerado normal para o porte do município, enquanto a oferta de terrenos apresentou volume razoável, especialmente em áreas com infraestrutura urbana consolidada.

Tal configuração sugere que o mercado local apresenta maior disponibilidade relativa de unidades multifamiliares e lotes urbanos em comparação às residências unifamiliares prontas, podendo indicar retenção de estoque nesse segmento específico ou menor rotatividade desse tipo de produto.

O ambiente mercadológico pode ser definido como competitivo, porém de escala moderada, com absorção gradual das unidades ofertadas. A dinâmica comercial é diretamente influenciada pelo cenário macroeconômico nacional, especialmente pelas condições de crédito imobiliário, taxas de juros e capacidade de financiamento da população local.

Os valores unitários variam conforme localização, padrão construtivo, tipologia, área privativa e nível de infraestrutura disponível. Empreendimentos compactos e produtos com adequada relação custo-benefício tendem a apresentar maior liquidez relativa, especialmente quando inseridos em bairros com infraestrutura consolidada e boa acessibilidade.

Em síntese, o mercado imobiliário de Mogi Mirim apresenta-se estruturado e compatível com o porte do município, com oferta concentrada principalmente em apartamentos e terrenos, e menor disponibilidade de casas prontas. Tal cenário configura ambiente viável para implantação de empreendimentos residenciais verticais e horizontais, desde que adequadamente posicionados quanto ao público-alvo, tipologia e estratégia de precificação.

O Quadro 3.1-1 apresenta a análise SWOT do mercado imobiliário de Mogi Mirim/SP.

Quadro 3.1-1: Análise SWOT do mercado imobiliário de Mogi Mirim/SP

Forças	Fraquezas
<ul style="list-style-type: none"> Economia diversificada entre indústria, comércio e serviços. Infraestrutura urbana consolidada nos principais bairros residenciais. Oferta controlada em determinados segmentos, especialmente casas. Mercado predominantemente voltado à moradia permanente. 	<ul style="list-style-type: none"> Escala de mercado inferior a polos regionais de maior porte. Dependência relevante de crédito imobiliário para sustentação das vendas. Absorção gradual das unidades lançadas.
Oportunidades	Ameaças
<ul style="list-style-type: none"> Desenvolvimento de produtos compactos com maior liquidez. Implantação de empreendimentos em áreas com infraestrutura consolidada. Potencial de atendimento à demanda local com menor oferta de casas prontas. 	<ul style="list-style-type: none"> Manutenção de taxas de juros elevadas e restrição ao crédito. Oscilações macroeconômicas afetando renda e confiança do comprador. Alongamento do ciclo de vendas em cenários de retração econômica.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

O mercado imobiliário de **Mogi Mirim** apresenta base econômica diversificada e dinâmica compatível com o porte do município, com produção e comercialização de empreendimentos residenciais em escala moderada e predominantemente voltada à moradia permanente; contudo, o atual cenário macroeconômico, caracterizado por taxas de juros elevadas e maior seletividade na concessão de crédito, exige adequado posicionamento mercadológico, definição precisa do público-alvo e formação de preços compatível com a capacidade de absorção local, a fim de preservar a liquidez das unidades e a viabilidade econômico-financeira dos empreendimentos.

3.3 Análise sobre as características da localização do imóvel avaliado

Considerando a análise do município de **Mogi Mirim/SP** e a dinâmica do mercado imobiliário local, apresentam-se a seguir as características da área em que se insere o imóvel objeto deste relatório, bem como as observações técnicas obtidas em vistoria in loco.

O terreno avaliado está situado no município de Mogi Mirim/SP, no bairro **Jardim Parque Real**, com frentes para as Ruas Adriano Steverson do Nascimento e Gastão Pinho de Oliveira, inserido em área predominantemente residencial, caracterizada por ocupação unifamiliar e presença de lotes urbanizados ainda disponíveis para edificação.

O acesso ao terreno é realizado principalmente pela **Rua Adriano Steverson do Nascimento**, que se conecta à **Avenida Luiz Alves de Almeida**, permitindo ligação direta com a malha urbana consolidada

do município. As vias apresentam condições aceitáveis de tráfego e pavimentação, compatíveis com o uso local e adequadas ao fluxo residencial predominante.

No entorno imediato observa-se infraestrutura urbana implantada, com sistema viário pavimentado, redes de energia elétrica e iluminação pública. Contudo, a oferta de serviços e equipamentos comunitários ainda é limitada, exigindo deslocamentos para atendimento pleno das necessidades básicas da população local. A escola mais próxima, por exemplo, está situada a aproximadamente 800 metros do imóvel, distância considerada acessível dentro do contexto urbano local.

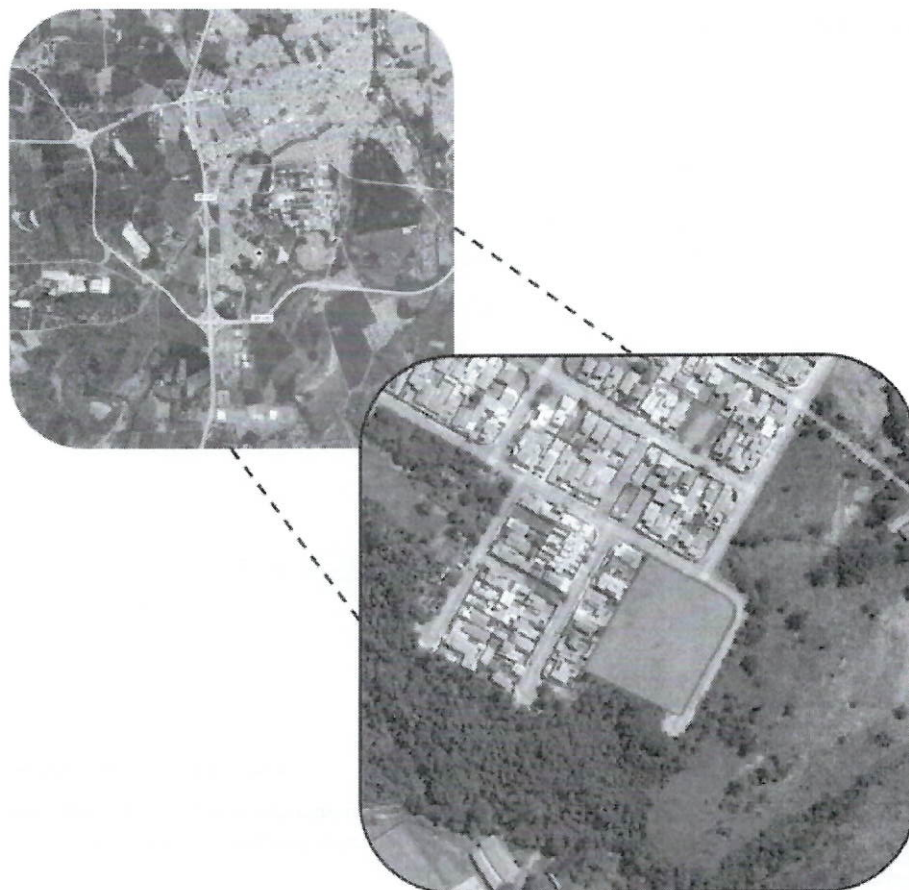
Verificou-se ainda a presença de **áreas verdes e espaços livres no entorno ampliado do bairro**, compostos por glebas não edificadas e remanescentes de vegetação, contribuindo para ambiência urbana menos adensada e com características ambientais favoráveis. Tal configuração reforça o perfil residencial da região e evidencia potencial de consolidação progressiva do setor.

Durante a vistoria técnica realizada, não foram constatadas condições físicas que comprometam a funcionalidade urbana ou a infraestrutura básica da área. A ambiência observada é compatível com bairro em processo de consolidação, apresentando infraestrutura implantada e características urbanísticas adequadas à implantação de empreendimento habitacional.

Sob o ponto de vista estritamente locacional, o imóvel encontra-se inserido em setor urbano com acessibilidade satisfatória, integração à malha viária principal e potencial de adensamento, configurando localização tecnicamente viável para desenvolvimento residencial, observadas as condições mercadológicas do município.

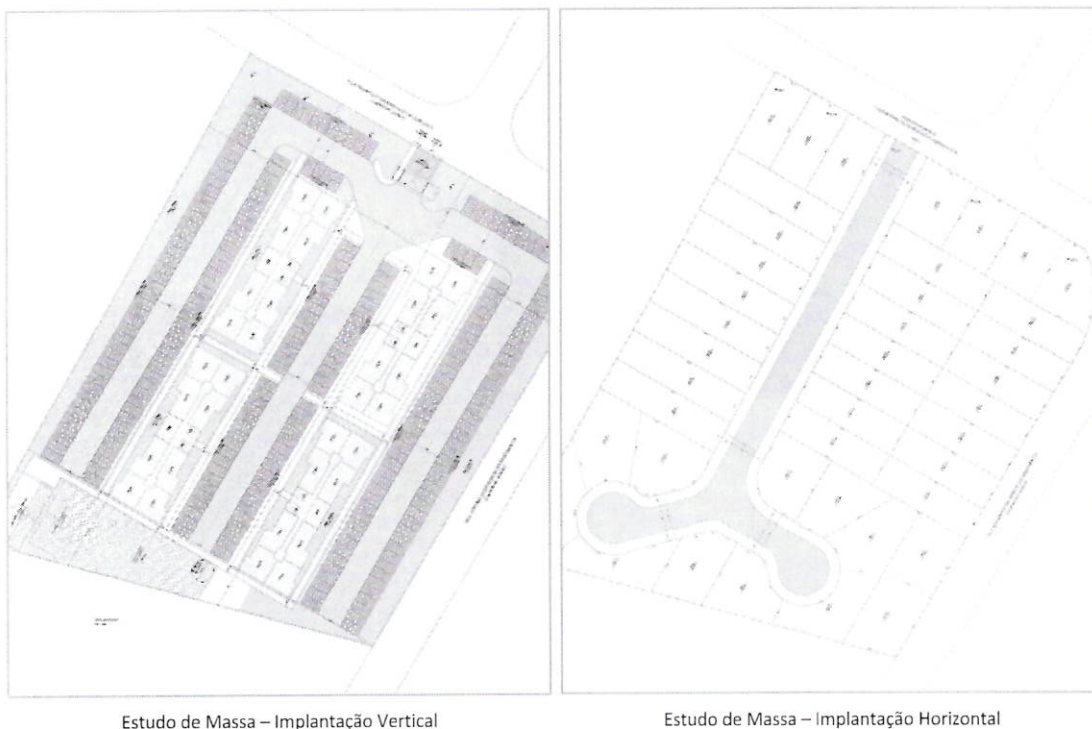
A **Figura 3.3-1** e **Figuras 3.3-2** apresentam, respectivamente, a localização do imóvel e a delimitação da área considerada neste estudo, bem como as **Figuras 3.3-3** demonstram alguns trechos do bairro.

Figura 3.3-1: Localização do Imóvel



Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Figura 3.3-2: Delimitação da área considerada no estudo



Nota: A delimitação da área apresentada corresponde às hipóteses adotadas nos estudos de massa, elaborados a partir de projetos preliminares contemplando cenários de implantação nas tipologias horizontal e vertical.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Figuras 3.3-3: Registros do entorno, áreas de residência e acessos principais



Acervo: Geo Brasilis, 2026

3.4 Análise das Características do Imóvel Avaliado

A partir da avaliação do município, do mercado imobiliário e da visita técnica ao imóvel, foram constituídos subsídios técnicos que fundamentam a análise de mercado referente ao empreendimento objeto deste relatório.

A presente avaliação visa determinar o valor comercial do terreno incorporável, considerando parâmetros técnicos relacionados à sua inserção urbana, infraestrutura disponível e condições ambientais e locais. Foram observados aspectos como acessibilidade, proximidade de equipamentos urbanos (educação, saúde, lazer), condições de urbanização e inserção no contexto de expansão da cidade.

O terreno avaliado está situado no município de Mogi Mirim/SP, no bairro Jardim Parque Real, com frentes para as Ruas Adriano Steverson do Nascimento e Gastão Pinho de Oliveira. A área encontra-se inserida em setor predominantemente residencial, com infraestrutura básica implantada e conexão viária por meio da Rua Adriano Steverson do Nascimento, que se interliga à Avenida Luiz Alves de Almeida, permitindo acesso à malha urbana consolidada do município.

O terreno apresenta topografia regular a levemente ondulada, sem indícios aparentes de instabilidade ou restrições físicas significativas que inviabilizem a implantação de empreendimento habitacional, observada a necessidade de adequações técnicas próprias de projetos de incorporação. Constatou-se presença de vegetação rasteira e áreas abertas, sem edificações consolidadas no interior da gleba.

O imóvel encontra-se registrado junto ao Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim/SP – Livro 2, sob a matrícula nº 76.830, possuindo área **total de 10.592,69 m²**, conforme Certidão de Matrícula fornecida.

Não foram identificadas, até o presente momento, restrições aparentes relacionadas a desapropriações ou intervenções viárias que impactem diretamente o imóvel.

O entorno imediato é caracterizado por ocupação urbana predominantemente residencial, com presença de residências unifamiliares, terrenos urbanizados e infraestrutura implantada, incluindo pavimentação viária, rede de energia elétrica e iluminação pública. A oferta de equipamentos urbanos é limitada no entorno imediato, exigindo deslocamentos curtos para acesso pleno a serviços essenciais, conforme já analisado no item anterior.

A área apresenta vocação tanto para desenvolvimento residencial horizontal quanto vertical, sendo compatível com a implantação de empreendimento habitacional de padrão econômico ou intermediário, conforme estudo de viabilidade apresentado.

Dessa forma, tendo em vista o imóvel avaliado, apresentam-se as seguintes premissas a serem consideradas na definição do valor comercial do empreendimento:

- **Localização:** O terreno está posicionado em esquina, com frentes para as Ruas Adriano Steverson do Nascimento e Gastão Pinho de Oliveira, inserido em bairro predominantemente residencial;

- **Área total:** 10.592,69 m², conforme matrícula nº 76.830 do Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim/SP;
- **Condições da via e equipamentos de transporte público:** Área integrada à malha urbana por meio da Rua Adriano Steverson do Nascimento, com conexão à Avenida Luiz Alves de Almeida, apresentando condições adequadas de pavimentação e iluminação pública;
- **Terreno:** A topografia natural do terreno apresenta declividade baixa à moderada, com vegetação rasteira e ausência de edificações consolidadas;
- **Característica do entorno:** Ocupação predominantemente residencial, com infraestrutura básica implantada e presença de áreas verdes no entorno ampliado do bairro;
- **Desapropriação e projetos viários:** Não foram identificadas desapropriações ou projetos viários que impactem o terreno ou suas imediações imediatas;
- **Projeto a ser desenvolvido:** Para efeito comparativo, foram simulados dois cenários:
 1. **Residencial Vertical:** Condomínio composto por 4 edifícios com térreo + 7 pavimentos, totalizando 232 unidades habitacionais de 42,00 m² de área privativa cada, com 257 vagas de garagem (232 vagas privativas, 23 vagas de visitantes e 2 vagas de acumulação);
 2. **Residencial Horizontal:** Empreendimento composto por 41 unidades habitacionais térreas, com área construída individual de aproximadamente 42,00 m², implantadas em lotes com área média estimada de 200,00 m² cada, totalizando 41 vagas.

O **Quadro 3.4-1** apresenta as distâncias entre os principais serviços públicos e privados na região em relação ao imóvel.

Quadro 3.4-1: Distância do imóvel para os principais serviços públicos e privados

Local e Equipamento	Distância em KM
CEMPI Maria Iolanda Posi Donatti	800 m
CEMPI Alcides Hortêncio	1,7 km
UBS Maria Beatriz	2,1 km
Santa Casa de Misericórdia de Mogi Mirim	4,9 km

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Figura 3.4-1: Disposição do imóvel avaliado e suas confrontações



Acervo: Geo Brasilis, 2026

Figuras 3.4-2: Rua Adriano Steverson do Nascimento esquina com a Rua Gastão Pinho de Oliveira (acesso principal ao imóvel avaliado)



Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br



Acervo: Geo Brasilis, 2026

Figura 3.4-3: Interior do Imóvel





Acervo: Geo Brasilis, 2026

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

4 RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

4.1 Análise da Amostra Coletada- Terrenos

Conforme a metodologia comparativa adotada neste relatório, a pesquisa de mercado foi realizada por meio de dados de 2º grau, obtidos através de consultas a portais imobiliários e sites de imobiliárias atuantes no município de Mogi Mirim/SP, dentre as quais destacam-se: Palace Imobiliária, S2 Imob, Remax, Inovare Imóveis, MF Imóveis, Agrella Imóveis, Capital Invest, Torero, Márcio Agrella e Dovigo.

Durante o levantamento mercadológico, foram identificadas 15 amostras de terrenos em terra nua (Quadro 4.1-1), distribuídas em diferentes regiões do município. As áreas das amostras variam entre 1.793,07 m² e 12.693,32 m², refletindo a disponibilidade atual de oferta no mercado local.

Não foram localizadas amostras situadas no entorno imediato do imóvel avaliado que se enquadrassem integralmente no intervalo previamente definido entre 50% e 150% da área do terreno objeto desta avaliação (5.296,35 m² a 15.889,04 m²). Em razão dessa limitação, foram consideradas algumas amostras com áreas fora desse intervalo, ampliando o range de áreas. Tal medida se justifica pela configuração da oferta imobiliária local, caracterizada pela predominância de lotes de menor porte, o que restringe a disponibilidade de terrenos urbanos com metragem compatível à do imóvel avaliado. A ampliação do range permite compor uma base amostral minimamente consistente e tecnicamente defensável, preservando a centralização dos dados e a coerência do tratamento estatístico.

As amostras selecionadas foram parametrizadas buscando terrenos com características urbanísticas semelhantes às do imóvel avaliado, observando-se critérios como: terrenos sem edificações, inseridos em zoneamentos compatíveis, padrão de ocupação similar e ausência de controle de acesso ou restrição de circulação. Ressalta-se que todas as amostras foram devidamente tratadas e ajustadas no comparativo direto, garantindo a consistência e a confiabilidade da análise de mercado.

Observa-se no **Quadro 4.1-1** a classificação da amostra por bairros. Todos os resultados da pesquisa podem ser averiguados nos **Anexos 5.1 e 5.2** deste relatório.

Quadro 4.1-1: Resultado da amostra por localização e tipo de metragem

Tipo/ Localização	1.500 m ² até 2.500 m ²	2.500 m ² até 5.000 m ²	10.000 m ² até 20.000 m ²	5.000 m ² até 10.000 m ²	Total da amostras
Lot. Inocop			1		1
Planalto Bela Vista				1	1
Pq da Empresa		1			1
São João da Glória				1	1
Saúde		1			1
Jd. Paulista	1				1
Jd. Santa Cruz		1			1
Jd. dos Manacás		1			1
Vi. Bianchi		1			1
Jd. Santa Helena			1		1
Jd. Scomparim		2		1	3
Jd. Aurea	1				1
Jd. Sbeghen				1	1
Total Geral	2	7	2	4	15

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Considerando os dados apresentados, observa-se que a maior concentração ocorre nas áreas entre 2.500 m² e 5.000 m² (7 imóveis), seguida da faixa de 5.000 m² a 10.000 m² (4 imóveis), e das faixas de 1.500 m² a 2.500 m² (2 imóveis) e 10.000 m² a 20.000 m² (2 imóveis). Esse cenário evidencia a predominância de terrenos de médio porte na amostra coletada, bem como a menor representatividade de áreas com metragem mais próxima à do imóvel avaliado, reforçando a necessidade de ampliação do intervalo considerado para assegurar a consistência da análise comparativa.

No **Quadro 4.1-2**, observa-se a média da metragem dos imóveis, estando classificados por faixa de metragem e localização.

Quadro 4.1-2: Média da metragem por localização e faixa de metragem

Tipo/ Localização	1.500 m ² até 2.500 m ²	2.500 m ² até 5.000 m ²	10.000 m ² até 20.000 m ²	5.000 m ² até 10.000 m ²	Metragem Média M ²
Lot. Inocop			12.000,00		12.000,00
Planalto Bela Vista				5.091,75	5.091,75
Pq da Empresa		3.530,09			3.530,09
São João da Glória				5.000,00	5.000,00
Saúde		3.600,00			3.600,00
Jd. Paulista	1.912,00				1.912,00
Jd. Santa Cruz		2.700,00			2.700,00
Jd. dos Manacás		4.000,00			4.000,00
Vi. Bianchi		2.527,00			2.527,00
Jd. Santa Helena			12.693,32		12.693,32
Jd. Scomparim		3.612,50		8.215,00	5.146,67
Jd. Aurea	1.793,07				1.793,07
Jd. Sbeghen				6.200,00	6.200,00
Metragem Média M²	1.852,54	3.368,87	12.346,66	6.126,69	5.099,15

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
 Vila Madalena - São Paulo - SP
 CEP 05440-000 - Brasil
 Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
 Planejamento Estratégico
 Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

A partir da análise da amostra coletada, observa-se que a metragem média geral dos terrenos é de aproximadamente **5.099,15 m²**, refletindo a predominância de áreas de médio porte na oferta imobiliária local. Nota-se que os maiores terrenos concentram-se na faixa de **10.000 m² a 20.000 m²**, com média de **12.346,66 m²**, correspondendo aos imóveis identificados nos bairros Loteamento Inocop e Jardim Santa Helena.

Nas faixas intermediárias, entre **5.000 m² e 10.000 m²**, a média é de **6.126,69 m²**, abrangendo terrenos situados em bairros como Planalto Bela Vista, São João da Glória, Jardim Scomparim e Jardim Sbeghen. Já os terrenos compreendidos entre **2.500 m² e 5.000 m²** apresentam média de **3.368,87 m²**, distribuídos em bairros como Parque da Empresa, Saúde, Jardim Santa Cruz, Jardim dos Manacás, Vila Bianchi e também Jardim Scomparim.

Por fim, os terrenos de menor porte, situados entre **1.500 m² e 2.500 m²**, apresentam média de **1.852,54 m²**, localizados nos bairros Jardim Paulista e Jardim Áurea.

Essa variação evidencia a necessidade de padronização da amostra para fins de análise comparativa, de modo a permitir que os valores unitários sejam tratados de forma homogênea e compatibilizados com as características do imóvel avaliado. A seguir, apresentam-se os dados relativos aos preços pedidos no município.

Quadro 4.1-3: Valor Médio do M² por localização da amostra e faixa de metragem

Tipo/ Localização	1.500 m ² até 2.500 m ²	2.500 m ² até 5.000 m ²	10.000 m ² até 20.000 m ²	5.000 m ² até 10.000 m ²	Média Valor m ²
Lot. Inocop			R\$ 850,00		R\$ 850,00
Planalto Bela Vista				R\$ 186,58	R\$ 186,58
Pq da Empresa		R\$ 400,00			R\$ 400,00
São João da Glória				R\$ 110,00	R\$ 110,00
Saúde		R\$ 560,00			R\$ 560,00
Jd. Paulista	R\$ 575,31				R\$ 575,31
Jd. Santa Cruz		R\$ 350,00			R\$ 350,00
Jd. dos Manacás		R\$ 337,50			R\$ 337,50
Vl. Bianchi		R\$ 704,39			R\$ 704,39
Jd. Santa Helena			R\$ 945,38		R\$ 945,38
Jd. Scomparim		R\$ 482,54		R\$ 328,67	R\$ 431,25
Jd. Aurea	R\$ 836,55				R\$ 836,55
Jd. Sbeghen				R\$ 400,90	R\$ 400,90
Valor Médio M²	R\$ 705,93	R\$ 473,85	R\$ 897,69	R\$ 256,54	R\$ 503,36

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

A análise dos valores unitários por m² evidencia significativa variação nos preços de terrenos em Mogi Mirim/SP. Bairros como Jardim Santa Helena (R\$ 945,38/m²), Loteamento Inocop (R\$ 850,00/m²), Jardim Áurea (R\$ 836,55/m²) e Vila Bianchi (R\$ 704,39/m²) apresentam os valores mais elevados, enquanto São João da Glória (R\$ 110,00/m²) e Planalto Bela Vista (R\$ 186,58/m²) registram os menores preços médios. A média geral das amostras é de aproximadamente R\$ 503,36/m², considerando os preços de oferta sem aplicação de negociação.

Para compatibilizar os dados ao perfil do imóvel avaliado, foram aplicados procedimentos de homogeneização, incluindo o fator de metragem e de localização, de forma suavizada. Observa-se que o terreno avaliado está inserido em área com infraestrutura urbana implantada e acesso por vias pavimentadas, características que contribuem para sua atratividade no contexto do mercado local.

As amostras fora do intervalo originalmente definido foram tratadas no comparativo direto, garantindo consistência e confiabilidade da análise. Com base nesse procedimento, o intervalo de valores obtido será aplicado à área do imóvel para estimativa do valor de mercado. Para detalhamento dos procedimentos adotados e dos cálculos efetuados, consultar o **item 5.7 – Demonstrativo dos Cálculos do Imóvel Avaliado** deste relatório.

Considerando-se as premissas qualitativas e quantitativas das amostras remanescentes, e após a devida homogeneização dos dados comparativos, aplicou-se o intervalo de valores obtido à área do terreno avaliado (10.592,69 m²). Como resultado, estimou-se um valor comercial mínimo arredondado de **R\$ 2.775.000,00 (R\$ 261,97/m²)** e um valor máximo arredondado de **R\$ 3.755.000,00 (R\$ 354,49/m²)**.

Para exemplificar, o **Quadro 4.1-4 e Quadro 4.1-5** resumem a aplicabilidade dos valores mínimos e máximos, considerando a metragem do imóvel avaliado para venda com pagamento à vista.

Quadro 4.1-4: Valor Máximo e Mínimo de M² sobre o Imóvel Avaliado

Metragem do Imóvel Avaliado	Valor Mínimo do M ²	Valor Máximo do M ²
10.592,69 m ²	R\$ 261,97/m ²	R\$ 354,49/m ²

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Quadro 4.1-5: Valor Máximo e Mínimo em R\$

Metragem do Imóvel Avaliado	Valor Mínimo de Mercado	Valor Máximo de Mercado
10.592,69 m ²	R\$ 2.775.000,00	R\$ 3.755.000,00

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

4.2 Análise da amostra coletada- Edificações verticais

Em face ao projeto a ser desenvolvido no imóvel avaliado, considera-se que poderão ser ofertadas unidades habitacionais verticais, por meio do Programa Minha Casa, Minha Vida do Governo Federal e do Programa Casa Paulista do Governo do Estado de São Paulo. Para isso, torna-se necessária a análise do mercado imobiliário de apartamentos já edificados e ou em construção, a fim de subsidiar a definição do valor de mercado de cada unidade habitacional finalizada, bem como o cálculo do Valor Geral de Vendas (VGV) do projeto.

Nesse sentido, foi realizada pesquisa mercadológica complementar, conduzida de forma semelhante à apresentada anteriormente. Assim, o método adotado para definição dos valores foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, composto por amostras de 2º grau, devidamente analisadas e ajustadas conforme os critérios técnicos pertinentes.

Com base na pesquisa efetuada, observou-se particularidade semelhante à anteriormente identificada no mercado imobiliário do município, desta vez em relação aos imóveis residenciais verticais com metragem compatível com o projeto pretendido.

Como complemento e suporte à pesquisa amostral, foi realizada visita presencial ao município, a qual contribuiu para o aprimoramento dos parâmetros utilizados na investigação, aproximando-os das características efetivamente praticadas para empreendimentos de padrão econômico similar ao proposto.

No **Quadro 4.2-1** observa-se o resultado da pesquisa amostral, demonstrando a quantidade de ofertas conforme a localidade e a faixa de metragem dos imóveis.

Quadro 4.2-1: Resultado da amostra por localização e faixa de metragem.

Tipo/ Localização	35 m ² até 40 m ²	40 m ² a 45m ²	45 m ² até 50 m ²	51 m ² a 60 m ²	Total de Amostras
Jardim Aurea				1	1
Jardim Bela Vista		3	1		4
Jardim Itapema				2	2
Jardim Quartieri			2		2
Jd Regina			1	1	2
Morro Vermelho				2	2
Planalto Bela Vista	1		1		2
Tucuru			4		4
Vila Pichatelli				1	1
Total de Amostras	1	3	9	7	20

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Com base nos dados apresentados no **Quadro 4.2-1**, observa-se que a maior concentração de ofertas corresponde a apartamentos com área privativa entre 45 m² e 50 m², totalizando 9 unidades, o que representa 45% da amostra. Em seguida, aparecem as tipologias entre 51 m² e 60 m², com 7 unidades (35%), e entre 40 m² e 45 m², com 3 unidades (15%). A faixa entre 35 m² e 40 m² apresenta apenas 1 unidade (5%).

Essa distribuição evidencia predominância de apartamentos de metragem intermediária no mercado local, com maior representatividade das unidades situadas entre 45 m² e 60 m², e participação reduzida das tipologias mais compactas.

A presença pontual de unidades entre 35 m² e 40 m² está associada, em geral, a produtos de menor porte voltados a público de renda mais restrita. Já as unidades entre 45 m² e 60 m² correspondem à faixa predominante do segmento econômico e econômico-intermediário, representando a maior parte da oferta residencial vertical no município.

Ainda assim, para complementar as análises, o **Quadro 4.2.-2** apresenta a média de metragem em m², estando classificada por localização e faixa de metragem dos imóveis.

Quadro 4.2-2: Resultado da amostra por média de metragem classificada por localização e faixa de metragem.

Tipo/ Localização	35 m ² até 40 m ²	40 m ² a 45m ²	45 m ² até 50 m ²	51 m ² a 60 m ²	Metragem Média M ²
Jardim Aurea				58,00	58,00
Jardim Bela Vista		42,00	47,00		43,25
Jardim Itapema				56,50	56,50
Jardim Quartieri			46,00		46,00
Jd Regina			48,00	56,00	52,00
Morro Vermelho				55,00	55,00
Planalto Bela Vista	38,00		48,00		43,00
Tucura			47,75		47,75
Vila Pichatelli				54,70	54,70
Metragem Média M²	38,00	42,00	47,33	55,96	49,09

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

A metragem média das unidades avaliadas corresponde a **49,09 m²**, variando entre **38,00 m²** e **58,00 m²**, conforme dados constantes no **Quadro 4.2-2**.

As unidades compreendidas na faixa entre **35 m²** e **40 m²** apresentam média de **38,00 m²**, enquanto os imóveis entre **40 m²** e **45 m²** registram média de **42,00 m²**. Já as unidades situadas na faixa entre **45 m²** e **50 m²** apresentam média de **47,33 m²**, concentrando a maior parte da amostra. Por fim, os apartamentos compreendidos entre **51 m²** e **60 m²** apresentam média de **55,96 m²**.

Observa-se, assim, predominância de unidades de metragem compacta a intermediária, compatíveis com o padrão econômico e econômico-intermediário do mercado residencial vertical local.

Apresentam-se, a seguir, as médias de valores por m², classificadas conforme localização e faixa de metragem.

Quadro 4.2-3: Valor Médio do M² segundo a localização

Tipo/ Localização	35 m ² até 40 m ²	40 m ² a 45m ²	45 m ² até 50 m ²	51 m ² a 60 m ²	Média Valor m ²
Jardim Aurea				R\$ 4.051,72	R\$ 4.051,72
Jardim Bela Vista		R\$ 4.404,68	R\$ 4.255,32		R\$ 4.367,34
Jardim Itapema				R\$ 2.590,41	R\$ 2.590,41
Jardim Quartieri			R\$ 2.391,30		R\$ 2.391,30
Jd Regina			R\$ 4.375,00	R\$ 4.107,14	R\$ 4.241,07
Morro Vermelho				R\$ 5.453,64	R\$ 5.453,64
Planalto Bela Vista	R\$ 5.263,16		R\$ 4.375,00		R\$ 4.819,08
Tucura			R\$ 6.326,88		R\$ 6.326,88
Vila Pichatelli				R\$ 5.117,00	R\$ 5.117,00
Metragem Média M²	R\$ 5.263,16	R\$ 4.404,68	R\$ 4.788,38	R\$ 4.194,85	R\$ 4.546,83

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Com base nos dados do Quadro 4.2-3, observa-se que as unidades com área construída entre **35 m² e 40 m²** apresentam o maior valor médio unitário, de **R\$ 5.263,16/m²**, seguidas das unidades entre **45 m² e 50 m²**, com média de **R\$ 4.788,38/m²**, e das unidades entre **40 m² e 45 m²**, com média de **R\$ 4.404,68/m²**. As unidades situadas na faixa de **51 m² a 60 m²** apresentam média de **R\$ 4.194,85/m²**.

A média geral das 20 amostras pesquisadas é de aproximadamente **R\$ 4.546,83/m²**, considerando preços de oferta sem aplicação de negociação.

Verifica-se que imóveis de menor metragem apresentam valor unitário mais elevado, comportamento típico do segmento econômico, enquanto as unidades de maior área tendem a apresentar valores unitários inferiores, mantendo coerência com a dinâmica de mercado local. As unidades intermediárias (45–50 m²) apresentam média levemente superior à média geral, refletindo maior concentração de oferta e diversidade de padrões construtivos nesse intervalo.

Todos os valores considerados foram obtidos em unidades de padrão econômico a médio-baixo, compatíveis com a tipologia avaliada. Empreendimentos de padrão elevado foram desconsiderados por apresentarem características construtivas, áreas comuns e posicionamento mercadológico distintos. Após filtragem com base no critério de metragem entre metade e o dobro da unidade paradigma (42 m²), foram selecionadas **20 amostras** em conformidade com a ABNT NBR 14.653-2:2011, garantindo consistência técnica na aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Com base nas amostras qualificadas e nos valores unitários resultantes do processo de homogeneização aplicado ao comparativo direto, estimou-se um intervalo de valor unitário adequado à tipologia predominante das unidades habitacionais de 42 m². O estudo aponta valores entre **R\$ 3.435,71/m² e R\$ 4.650,00/m²**, equivalentes a **R\$ 144.300,00 e R\$ 195.300,00 por unidade**, respectivamente.



Tais valores mostram-se compatíveis com o padrão econômico do mercado residencial vertical local, considerando os preços de oferta praticados no município e a tipologia das unidades analisadas (Quadro 4.3-4).

Quadro 4.2-4: Valor de mínimo e máximo do m² sobre o imóvel avaliado

Metragem do Imóvel Avaliado	Valor Mínimo do M ²	Valor Máximo do M ²
42 m ²	R\$ 3.435,71	R\$ 4.650,00

Elaboração: Geo Brasília, 2026.

4.3 Cálculo do Valor Geral de Vendas- VGV – Verticais

Considerando a pesquisa realizada sobre a definição do valor de mercado do imóvel avaliado e do imóvel a ser ofertado segundo a sugestão de unidade habitacional, ressalta-se a aplicação dos resultados encontrados para cálculo do Valor Geral de Vendas- VGV do projeto.

Nesse sentido, consideram-se as seguintes variáveis básicas, sendo:

- Construção de unidades habitacionais verticais;
- Consideração dos custos de implantação, construção, comercialização, além da margem de lucratividade da incorporadora;
- Considerando como aspecto comparativo e de enquadramento, o valor médio das unidades comercializadas pelo Programa Minha Casa Minha Vida.

Dessa forma, seguindo a implementação das variáveis, os cálculos a serem realizados terão os seguintes parâmetros:

- Área total construída considerando somente as habitações (232 unidades): 9.744 m²;
- Valor médio da habitação segundo o resultado do Comparativo Direto de dados de mercado apresentada no subcapítulo 4.3 deste relatório: R\$ 169.800,00.
- Custo da Construção: R\$ 2.129,86/m², com base no CUB divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – SINDUSCON-SP¹¹, referente ao mês de janeiro de 2026.
- Projetos de Arquitetura e Executivos (Hidráulica, Elétrica, Paisagismo, etc.): 04% do custo de construção;
- Despesas de Comercialização, Emolumentos e Marketing: 06% do VGV;
- Custos com tributação de SPE: 07% do VGV.
- Margem de lucro da incorporadora: 50% do resultado.

¹¹ SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO ESTADO DE SÃO PAULO – SINDUSCON-SP. CUB/SP. São Paulo/SP: SindusCon-SP, 2026. Disponível em: <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>. Acesso em: 12.02.2026.

Diante das variáveis e parâmetros para ser realizado o cálculo do VGV, estima-se a aplicação em 01 cenário, sendo 100% das unidades vendidas pela Resultado da Pesquisa de Mercado do Subcapítulo 4.2 deste relatório.

Dessa forma, o **Quadro 4.3-1** apresenta o resultado de cálculo do VGV, perante os cenários estipulados.

Quadro 4.3-1: Resultado do Valor Geral de Vendas no Imóvel Avaliado

Item	Parâmetro	Cenário 01
A	Valor Geral de Vendas	R\$ 39.393.600,00
B	Custo da Construção	R\$ 20.753.355,84
C	Tributos	R\$ 2.757.552,00
D	Despesas de Comercialização, Emolumentos e Etc	R\$ 2.363.616,00
E	Projetos Completos	R\$ 830.134,23
F	Resultado da Operação (F= A - (B+C+D+E))	R\$ 12.688.941,93
G	Lucro do Empreendedor	R\$ 6.344.470,96

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Com base na avaliação efetuada, ao considerar o contexto apresentado e suas premissas, acredita-se que o projeto apresenta viabilidade econômica, levando em conta uma margem de resultado de 32,2%.

4.4 Análise da amostra coletada- Edificações Horizontais

A pesquisa foi direcionada aos imóveis residenciais horizontais, incluindo casas e sobrados com metragem compatível ao projeto pretendido para o terreno avaliado. O levantamento considerou tipologias, valores de mercado e características construtivas predominantes no município, complementando a análise previamente realizada para unidades verticais.

Para aprimorar a avaliação, foi realizada visita presencial aos bairros pesquisados, permitindo ajustes nos parâmetros de comparação e garantindo que os dados refletissem com precisão o perfil de oferta e demanda do segmento de imóveis horizontais.

No **Quadro 4.4-1** observa-se o resultado da pesquisa amostral, demonstrando a quantidade de ofertas conforme a localidade e a faixa de metragem dos imóveis.

Quadro 4.4-1: Resultado da amostra por localização e faixa de metragem

Tipo/ Localização	35 m ² até 40 m ²	45 m ² até 50 m ²	51 m ² a 60 m ²	acima de 60 m ²	acima de 60m ²	Total de amostras
Jardim Helena					1	1
Jardim Itapema				1		1
Jardim Planalto	1					1
Jardim Santa Clara		1	1			2

Tipo/ Localização	35 m ² até 40 m ²	45 m ² até 50 m ²	51 m ² a 60 m ²	acima de 60 m ²	acima de 60m ²	Total de amostras
Mogi-Mirim II		1	1			2
Parque Novacoop				1		1
Planalto Bela Vista			1			1
Residencial do Bosque				1		1
Total de Amostras	1	2	3	3	1	10

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Com base nos dados do Quadro 4.4-1, verifica-se que a maior concentração de ofertas concentra-se em imóveis com área construída **acima de 60 m²**, totalizando **4 unidades (40% da amostra)**. Seguem-se as unidades de **51 m² a 60 m²**, com **3 ocorrências (30%)**, e as tipologias entre **45 m² e 50 m²**, com **2 unidades (20%)**. Por fim, os imóveis entre **35 m² e 40 m²** representam **1 unidade (10%)** da amostra.

Essa distribuição evidencia predominância de produtos horizontais de metragem média a superior no mercado local, ao passo que tipologias mais compactas apresentam participação reduzida na oferta.

A menor presença de imóveis com metragem inferior a 50 m² está associada, em grande parte, à vinculação dessas unidades a programas habitacionais específicos, cujos projetos usualmente se concentram entre 35 m² e 45 m², restringindo sua disponibilidade no mercado aberto.

Ainda assim, para complementar as análises, o **Quadro 4.4-2** apresenta a média de metragem em m², estando classificada por localização e faixa de metragem dos imóveis.

Quadro 4.4-2: Resultado da amostra por média de metragem classificada por localização e faixa de metragem

Tipo/ Localização	35 m ² até 40 m ²	45 m ² até 50 m ²	51 m ² a 60 m ²	acima de 60 m ²	acima de 60m ²	Metragem Média M ²
Jardim Helena					75,00	75,00
Jardim Itapema				70,00		70,00
Jardim Planalto	35,00					35,00
Jardim Santa Clara		48,45	55,44			51,95
Mogi-Mirim II		48,00	53,00			50,50
Parque Novacoop				65,14		65,14
Planalto Bela Vista			60,00			60,00
Residencial do Bosque				71,00		71,00
Metragem Média M²	35,00	48,23	56,15	68,71	75,00	58,10

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

A metragem média das residências horizontais avaliadas é de 58,10 m², variando entre 35,00 m² e 75,00 m², evidenciando predominância de unidades de padrão intermediário no mercado local.

As unidades compreendidas entre 35 m² e 40 m² apresentam média de 35,00 m², representando tipologias mais compactas e de menor ocorrência na amostra. Já aquelas situadas entre 45 m² e 50 m² registram média de 48,23 m², mantendo características de padrão econômico.

As residências entre 51 m² e 60 m² apresentam média de 56,15 m², enquanto os imóveis com área acima de 60 m² registram média de 68,71 m², chegando a 75,00 m² nas unidades de maior porte.

Observa-se, assim, predominância de unidades com metragem superior à tipologia proposta de 42 m², indicando que o mercado horizontal local apresenta oferta concentrada em residências de porte intermediário a ampliado, com menor representatividade de unidades compactas.

Ressalta-se que o levantamento mercadológico de imóveis horizontais apresentou maior grau de limitação quanto à disponibilidade de amostras com metragem estritamente compatível à tipologia proposta (42 m²). Considerando o intervalo ideal de pesquisa entre 50% e 150% da área da unidade avaliada (21,00 m² a 63,00 m²), verificou-se reduzida oferta de imóveis dentro dessa faixa específica, especialmente nas metragens mais compactas.

Em razão dessa limitação, foi necessária a ampliação pontual do range de áreas pesquisadas, contemplando unidades com metragem ligeiramente superior ao limite estabelecido, de modo a viabilizar a formação de base amostral minimamente consistente e estatisticamente defensável. Tal procedimento preserva a coerência da análise comparativa, mantendo a aderência ao padrão construtivo predominante no mercado horizontal local.

Apresentam-se a seguir as médias de valores de M² classificadas conforme a localização e faixa de metragem.

Quadro 4.4-3: Valor Médio do M² segundo a localização

Tipo/ Localização	35 m ² até 40 m ²	45 m ² até 50 m ²	51 m ² a 60 m ²	acima de 60 m ²	acima de 60m ²	Média Valor m ²
Jardim Helena					R\$ 5.333,33	R\$ 5.333,33
Jardim Itapema				R\$ 2.714,29		R\$ 2.714,29
Jardim Planalto	R\$ 3.914,29					R\$ 3.914,29
Jardim Santa Clara		R\$ 5.572,76	R\$ 4.599,57			R\$ 5.086,16
Mogi-Mirim II		R\$ 4.195,83	R\$ 2.358,49			R\$ 3.277,16
Parque Novacoop				R\$ 2.609,76		R\$ 2.609,76
Planalto Bela Vista			R\$ 5.333,33			R\$ 5.333,33
Residencial do Bosque				R\$ 5.492,96		R\$ 5.492,96
Média Valor m²	R\$ 3.914,29	R\$ 4.884,29	R\$ 4.097,13	R\$ 3.605,67	R\$ 5.333,33	R\$ 4.212,46

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Com base nos dados do **Quadro 4.4-2**, observa-se que as unidades horizontais compreendidas entre **45 m² e 50 m²** apresentam o maior valor médio unitário, de R\$ 4.884,29/m², seguidas das unidades entre 51 m² e 60 m², com média de R\$ 4.097,13/m².

As residências situadas na faixa de 35 m² a 40 m² registram média de R\$ 3.914,29/m², enquanto os imóveis com área acima de 60 m² apresentam média de R\$ 3.605,67/m², chegando a R\$ 5.333,33/m² nas unidades de maior porte identificadas na amostra.



A média geral das 10 amostras pesquisadas é de aproximadamente R\$ 4.212,46/m², considerando preços de oferta sem aplicação de negociação.

Os valores refletem características específicas de cada imóvel, tais como padrão construtivo, estado de conservação, idade e localização urbana. Para o comparativo, foram selecionadas unidades de padrão econômico a médio, situadas fora de condomínios fechados e compatíveis com o perfil do empreendimento proposto, garantindo consistência e representatividade da amostra analisada.

Com base nas amostras qualificadas e nos valores unitários resultantes do processo de homogeneização aplicado ao comparativo direto, estimou-se um intervalo de valor unitário adequado à tipologia predominante das unidades habitacionais de 42 m². O estudo aponta valores entre **R\$ 3.330,95/m²** e **R\$ 4.507,14/m²**, equivalentes a **R\$ 189.300,00** e **R\$ 139.900,00** por unidade, respectivamente. Tais valores mostram-se compatíveis com empreendimentos destinados às **Faixas 1 e 2 do Programa de Habitação**, considerando os limites vigentes para municípios do interior do Estado de São Paulo (Quadro 4.3-4).

Quadro 4.4-4: Valor de mínimo e máximo do m² sobre o imóvel avaliado

Metragem do Imóvel Avaliado	Valor Mínimo do M ²	Valor Máximo do M ²
42 m ²	R\$ 3.330,95	R\$ 4.507,14

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

4.5 Cálculo do Valor Geral de Vendas- VGV (horizontais)

Com base na pesquisa de mercado das unidades habitacionais horizontais, os resultados foram aplicados ao cálculo do Valor Geral de Vendas (VGV) do projeto, considerando:

- Construção de unidades residenciais horizontais;
- Consideração dos custos de implantação, construção, comercialização, além da margem de lucratividade da incorporadora;
- Valor médio das unidades observado na pesquisa de mercado, compatível com padrão econômico.

Dessa forma, seguindo a implementação das variáveis, os cálculos a serem realizados terão os seguintes parâmetros:

- Área total construída considerando somente as habitações (41 unidades): **1.722m²**;
- Valor médio da habitação segundo o resultado do Comparativo Direto de dados de mercado apresentada no subcapítulo 4.4 deste relatório: **R\$ 164.600,00**

- Custo da Construção: R\$ 2.129,86/m², com base no CUB divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – SINDUSCON-SP¹², referente ao mês de janeiro de 2026.
- Projetos de Arquitetura e Executivos (Hidráulica, Elétrica, Paisagismo, etc.): 04% do custo de construção;
- Despesas de Comercialização, Emolumentos e Marketing: 06% do VGV;
- Custos com tributação de SPE: 07% do VGV.
- Margem de lucro da incorporadora: 50% do resultado.

Diante das variáveis e parâmetros para ser realizado o cálculo do VGV, estima-se a aplicação em 01 cenário, sendo 100% das unidades vendidas pela Resultado da Pesquisa de Mercado do Subcapítulo 4.2 deste relatório.

Dessa forma, o **Quadro 4.5-1** apresenta o resultado de cálculo do VGV, perante os cenários estipulados.

Quadro 4.5-1: Resultado do Valor Geral de Vendas no Imóvel Avaliado

Item	Parâmetro	Cenário 01
A	Valor Geral de Vendas	R\$ 6.748.600,00
B	Custo da Construção	R\$ 3.667.618,92
C	Tributos	R\$ 472.402,00
D	Despesas de Comercialização, Emolumentos e Etc	R\$ 404.916,00
E	Projetos Completos	R\$ 146.704,76
F	Resultado da Operação (F= A - (B+C+D+E))	R\$ 2.056.958,32
G	Lucro do Empreendedor	R\$ 1.028.479,16

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Com base na avaliação efetuada, ao considerar o contexto apresentado e suas premissas, acredita-se que o projeto apresenta viabilidade econômica, levando em conta uma margem de resultado de 30,5%.

¹² SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO ESTADO DE SÃO PAULO – SINDUSCON-SP. CUB/SP. São Paulo/SP: SindusCon-SP, 2026. Disponível em: <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>. Acesso em: 12.02.2026.

4.6 Considerações Finais e Resultado da Avaliação

Considerando os fatores mercadológicos analisados, as condições do mercado imobiliário de Mogi Mirim/SP e as características específicas do imóvel avaliado, estimou-se valor de comercialização compatível com as premissas qualitativas e quantitativas adotadas.

Assim, o terreno localizado no bairro Jardim Parque Real apresenta valor de mercado estimado em **R\$ 3.265.000,00 (três milhões, duzentos e sessenta e cinco mil reais)**, correspondente ao valor unitário de **R\$ 308,23/m²**, obtido a partir da homogeneização das amostras comparativas selecionadas, refletindo de forma adequada a dinâmica do mercado imobiliário local e as condições específicas do imóvel avaliado.

Nº	Código Amostra	Endereço	Bairro	Tipologia	Faixa metragem	Área de terreno (m²)	Área const. (m²)	Valor Total	Valor Construção	Valor Unitário	Fator de Oferta	Valor Unitário Ajustado	Tipo	Fonte / Imobiliária	Link de Acesso
9	TE09	R. Espírito Santo, 113	Saude	Terreno urbano	2.500 m² até 5.000 m²	3.600,00	0,00	R\$ 2.016.000,00	R\$ 0,00	R\$ 560,00	0,90	R\$ 504,00	Oferta	Agrella	https://www.geobrasilis.com.br/valor-unitario/te09
10	TE10	Av. Atlântico, 127	São João da Glória	Terreno urbano	5.000 m² até 10.000 m²	5.000,00	0,00	R\$ 550.000,00	R\$ 0,00	R\$ 110,00	0,90	R\$ 99,00	Oferta	Capital Invest	https://www.geobrasilis.com.br/valor-unitario/te10
11	TE11	Rua José Bela Leite	Planalto Bela Vista	Terreno urbano	5.000 m² até 10.000 m²	5.091,75	0,00	R\$ 950.000,00	R\$ 0,00	R\$ 186,58	0,90	R\$ 167,92	Oferta	Torero	https://www.geobrasilis.com.br/valor-unitario/te11
12	TE12	Rua Emiliano Parra	Jd. Scomparim	Terreno urbano	2.500 m² até 5.000 m²	3.975,00	0,00	R\$ 1.390.000,00	R\$ 0,00	R\$ 349,69	0,90	R\$ 314,72	Oferta	Marcio Agrella	https://www.geobrasilis.com.br/valor-unitario/te12
13	TE13	Rua Humberto B. Franco	Jd. Scomparim	Terreno urbano	2.500 m² até 5.000 m²	3.250,00	0,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 615,38	0,85	R\$ 523,08	Oferta	Marcio Agrella	https://www.geobrasilis.com.br/valor-unitario/te13
14	TE14	Avenida Rainha, 450	Pq da Empresa	Terreno Industrial	2.500 m² até 5.000 m²	3.530,09	0,00	R\$ 1.412.036,00	R\$ 0,00	R\$ 400,00	0,90	R\$ 360,00	Oferta	Remax	https://www.geobrasilis.com.br/valor-unitario/te14
15	TE15	Rua Francisco Dias Reis	Jd. Sbeghen	Terreno urbano	5.000 m² até 10.000 m²	6.200,00	0,00	R\$ 2.485.600,00	R\$ 0,00	R\$ 400,90	0,90	R\$ 360,81	Oferta	Dovigo	https://www.geobrasilis.com.br/valor-unitario/te15

5.2 Mapa de localização dos Lotes de Terra Nua



Nota: georreferenciamento das amostras de lotes em terra nua informadas pelas imobiliárias participantes da pesquisa.

Fonte: Google Earth, 2026. Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

5.3 Pesquisa das Unidades Habitacionais Verticais (Mogi Mirim/SP)

Nº	Código Amostra	Condomínio	Bairro	Tipologia	Faixa metragem	Área priv. (m²)	Valor Total	Valor Unitário	Fator de Oferta	Valor Unitário Ajustado	Tipo	Fonte / Imobiliária	Link de Acesso
1	AP01	Residencial dos Manacás	Planalto Bela Vista	Apto	45 m² até 50 m²	48,00	R\$ 210.000,00	R\$ 4.375,00	0,90	R\$ 3.937,50	Oferta	Remax	https://www.remax.com.br/p/br/moveis/apartamento/venda/mogi-mirim/621-ua-beneficio-palaforte-funcabes/690751109-23
2	AP02	Residencial dos Manacás	Planalto Bela Vista	Apto	35 m² até 40 m²	38,00	R\$ 200.000,00	R\$ 5.263,16	0,90	R\$ 4.736,84	Oferta	S2 Imob	https://www.s2mob.com.br/moveis/apartamentate-a-venda-1-quarto-recanto-di-vernha-mogi-mirim-sp/304
3	AP03	Residencial Elias Moyses	Jd Regina	Apto	45 m² até 50 m²	48,00	R\$ 210.000,00	R\$ 4.375,00	0,90	R\$ 3.937,50	Oferta	Charles Imóveis	https://www.socialcharles.com.br/moveis/60436/apartamento-para-venda-cond-res-elias-moyseis-mogi-mirim-referencia-60436.html
4	AP04	Residencial Elias Moyses	Jd Regina	Apto	51 m² a 60 m²	56,00	R\$ 230.000,00	R\$ 4.107,14	0,90	R\$ 3.696,43	Oferta	Morro do Ouro	https://www.marrodoouro.com.br/moveis/apartamento-mogi-mirim-2-quartos-56-m/AP00419-MDSM
5	AP05	Residencial Vivverdi	Tucuru	Apto	45 m² até 50 m²	47,00	R\$ 330.000,00	R\$ 7.021,28	0,90	R\$ 6.319,15	Oferta	Andre Machado	https://www.imobiliarbrasil.com.br/comprar/5-p/mogi-mirim/condominio-residencial-tucuru/apartamento/76188761
6	AP06	Residencial Vivverdi	Tucuru	Apto	45 m² até 50 m²	48,00	R\$ 320.000,00	R\$ 6.666,67	0,90	R\$ 6.000,00	Oferta	Charles Imóveis	https://www.socialcharles.com.br/moveis/60608/apartamento-para-venda-cond-res-elias-moyseis-mogi-mirim-referencia-60608-04-3-continuidade-48-banheiros-1-dormitorio-2-garagem-3.html
7	AP07	Residencial Terras de Mogi	Jardim Quartieri	Apto	45 m² até 50 m²	46,00	R\$ 120.000,00	R\$ 2.608,70	0,90	R\$ 2.347,83	Oferta	Charles Imóveis	https://www.socialcharles.com.br/moveis/61004/apartamento-para-venda-cond-terras-de-mogi-miri-referencia-61004.html
8	AP08	Residencial Terras de Mogi	Jardim Quartieri	Apto	45 m² até 50 m²	46,00	R\$ 100.000,00	R\$ 2.173,91	0,90	R\$ 1.956,52	Oferta	Vbv Imobiliária	https://www.vbvimobiliaria.com.br/moveis/61111/apartamento-para-venda-no-condominio-el/apartamento-a-venda-no-condominio-residencial-terras-de-mogi-mirante-mogi-mirim-sp/164556
9	AP09	Morada das Magnólias	Jardim Bela Vista	Apto	40 m² a 45m²	42,00	R\$ 189.990,00	R\$ 4.523,57	0,90	R\$ 4.071,21	Oferta	Charles Imóveis	https://www.socialcharles.com.br/moveis/61211/apartamento-para-venda-cond-morada-das-magnolias-mogi-mirim-referencia-61211.html
10	AP10	Morada das Magnólias	Jardim Bela Vista	Apto	40 m² a 45m²	42,00	R\$ 190.000,00	R\$ 4.523,81	0,90	R\$ 4.071,43	Oferta	Vbv Imobiliária	https://www.vbvimobiliaria.com.br/moveis/61211/apartamento-a-venda-pronto-para-morar-condominio-morada-das-magnolias-jardim-bela-vista-mogi-mirim-sp/140497
11	AP11	Edifício Los Angeles	Jardim Aurea	Apto	51 m² a 60 m²	58,00	R\$ 235.000,00	R\$ 4.051,72	0,90	R\$ 3.646,55	Oferta	Charles Imóveis	https://www.socialcharles.com.br/moveis/60781/apartamento-para-venda-cond-edificio-los-angeles-1-dormitorio-mogi-mirim-referencia-60781.html
12	AP12	Morada das Macadâmias	Jardim Bela Vista	Apto	40 m² a 45m²	42,00	R\$ 175.000,00	R\$ 4.166,67	0,90	R\$ 3.750,00	Oferta	Agrella Imóveis	https://marcoagrellaimoveis.com.br/moveis/apartamento-a-venda-mogi-mirim-sp/AP000114
13	AP13	Morada das Macadâmias	Jardim Bela Vista	Apto	45 m² até 50 m²	47,00	R\$ 200.000,00	R\$ 4.255,32	0,90	R\$ 3.829,79	Oferta	Agrella Imóveis	https://marcoagrellaimoveis.com.br/moveis/apartamento-a-venda-no-bairro-alto-do-mirante-em-mogi-mirim-sp/AP000912

Nº	Código Amostra	Condomínio	Bairro	Tipologia	Faixa metragem	Área priv. (m²)	Valor Total	Valor Unitário	Fator de Oferta	Valor Unitário Ajustado	Tipo	Fonte / Imobiliária	Link de Acesso
14	AP14	Vila das Bougainvilles	Morro Vermelho	Apto	51 m² a 60 m²	55,00	R\$ 289.900,00	R\$ 5.270,91	0,95	R\$ 5.007,36	Oferta	Zap Imóvel	https://www.zapimoveis.com.br/lancamento/oral-vila-das-bougainvilles-ideal-2869118055/?development_unit_id=2869118055&source=ranking%2Czp
15	AP15	Condomínio Paraty	Jardim Itapema	Apto	51 m² a 60 m²	53,00	R\$ 120.000,00	R\$ 2.264,15	0,90	R\$ 2.037,74	Oferta	Remax	https://www.remax.com.br/pt-br/moveis/apartamento/venta/mogi-mirim/78-rua-padre-joaquim-de-obreira-bracetos-prximo-ao-upa-uniade-de-pronto-atendimento/696751051-100
16	AP16	Condomínio Paraty	Jardim Itapema	Apto	51 m² a 60 m²	60,00	R\$ 175.000,00	R\$ 2.916,67	0,90	R\$ 2.625,00	Oferta	S2 Imob	https://www.s2imob.com.br/moveis/apartamen-to-a-venta-2-quartos-1-vaga-residencial-paraty-mogi-mirim-3p/6043
17	AP17	Guará Residence	Vila Pichatelli	Apto	51 m² a 60 m²	54,70	R\$ 279.900,00	R\$ 5.117,00	0,95	R\$ 4.861,15	Oferta	Vby Imobiliária	https://www.vbyabimobiliaria.com.br/mov-el/guará-residence-vila-pichatelli-mogi-mirim-3p/37284
18	AP18	Portal Giardini Di Firenze	Morro Vermelho	Apto	51 m² a 60 m²	55,00	R\$ 310.000,00	R\$ 5.636,36	0,95	R\$ 5.354,55	Oferta	Roni Bastos	https://www.ronibastosimoveis.com.br/moveis/3545181/apto-2-qrtos-a-venta-giardini-di-firenze-mogi-mirim-sp
19	AP19	Condomínio Villaggio do Sol	Tucuru	Apto	45 m² até 50 m²	50,00	R\$ 255.000,00	R\$ 5.100,00	0,90	R\$ 4.590,00	Oferta	Inovare Imóveis	https://www.inovareimoveis.amb.br/moveis/apar-tamento-mogi-mirim-2-quartos-50-m/AP0553-INQD?from=sale
20	AP20	Condomínio Villaggio do Sol	Tucuru	Apto	45 m² até 50 m²	46,00	R\$ 299.900,00	R\$ 6.519,57	0,90	R\$ 5.867,61	Oferta	Inovare Imóveis	https://www.inovareimoveis.amb.br/moveis/apar-tamento-mogi-mirim-2-quartos-46-m/AP0554-INQD?from=sale

5.4 Mapa de localização das unidades habitacionais (verticais)



Fonte: Google Earth, 2026. Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

5.5 Pesquisa das Unidades Habitacionais Horizontais (Mogi Mirim/SP)

Nº	Código Amostra	Bairro	Tipologia	Faixa metragem	Área terreno (m²)	Área constr. (m²)	Valor Total	Valor Unitário	Fator de Oferta	Valor Unitário Ajustado	Tipo	Fonte / Imobiliária	Link de Acesso
1	CS01	Mogi-Mirim II	Casa	51 m² a 60 m²	126,00	53,00	R\$ 125.000,00	R\$ 2.358,49	0,90	R\$ 2.122,64	Oferta	Remax	https://www.remax.com.br/pt-br/immobiliarias/sao-paulo/mogi-mirim-ii-1362-24
2	CS02	Mogi-Mirim II	Casa	45 m² até 50 m²	160,00	48,00	R\$ 201.400,00	R\$ 4.195,83	0,90	R\$ 3.776,25	Oferta	Remax	https://www.remax.com.br/pt-br/immobiliarias/sao-paulo/mogi-mirim-ii-1362-24
3	CS03	Jardim Planalto	Casa	35 m² até 40 m²	200,00	35,00	R\$ 137.000,00	R\$ 3.914,29	0,90	R\$ 3.522,86	Oferta	Remax	https://www.remax.com.br/pt-br/immobiliarias/sao-paulo/mogi-mirim-ii-1362-24
4	CS04	Planalto Bela Vista	Casa	51 m² a 60 m²	171,00	60,00	R\$ 320.000,00	R\$ 5.333,33	0,90	R\$ 4.800,00	Oferta	Cliqueimui	https://www.cliqueimui.com.br/pt-br/immobiliarias/sao-paulo/mogi-mirim-ii-1362-24
5	CS05	Parque Novacoop	Casa	acima de 60 m²	141,90	65,14	R\$ 170.000,00	R\$ 2.609,76	0,90	R\$ 2.348,79	Oferta	Remax	https://www.remax.com.br/pt-br/immobiliarias/sao-paulo/mogi-mirim-ii-1362-24
6	CS06	Jardim Itapema	Casa	acima de 60 m²	180,00	70,00	R\$ 190.000,00	R\$ 2.714,29	0,90	R\$ 2.442,86	Oferta	Remax	https://www.remax.com.br/pt-br/immobiliarias/sao-paulo/mogi-mirim-ii-1362-24
7	CS07	Jardim Santa Clara	Casa	45 m² até 50 m²	72,00	48,45	R\$ 270.000,00	R\$ 5.572,76	0,90	R\$ 5.015,48	Oferta	Casa & Solução	https://www.casaesolucao.com.br/pt-br/immobiliarias/sao-paulo/mogi-mirim-ii-1362-24
8	CS08	Jardim Santa Clara	Casa	51 m² a 60 m²	72,00	55,44	R\$ 255.000,00	R\$ 4.599,57	0,90	R\$ 4.139,61	Oferta	vviabilize imobiliária	https://www.vviabilize.com.br/pt-br/immobiliarias/sao-paulo/mogi-mirim-ii-1362-24
9	CS09	Residencial do Bosque	Casa	acima de 60 m²	150,00	71,00	R\$ 390.000,00	R\$ 5.492,96	0,90	R\$ 4.943,66	Oferta	Roni bastos	https://www.ronibastos.com.br/pt-br/immobiliarias/sao-paulo/mogi-mirim-ii-1362-24
10	CS10	Jardim Helena	Casa	acima de 60m²	200,00	75,00	R\$ 400.000,00	R\$ 5.333,33	0,90	R\$ 4.800,00	Oferta	Remax	https://www.remax.com.br/pt-br/immobiliarias/sao-paulo/mogi-mirim-ii-1362-24

5.6 Mapa de localização das unidades habitacionais (horizontais)



Fonte: Google Earth, 2026. Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Nota Técnica: O levantamento mercadológico de imóveis horizontais apresentou limitação quanto à disponibilidade de amostras com metragem estritamente compatível à tipologia proposta (42 m²). Considerando o intervalo ideal de pesquisa correspondente a 50% a 150% da área da unidade avaliada (21,00 m² a 63,00 m²), constatou-se oferta reduzida de imóveis dentro dessa faixa, especialmente nas metragens mais compactas, o que demandou flexibilização pontual dos critérios de seleção para composição de base amostral tecnicamente consistente.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

5.7 Demonstrativo dos Cálculos dos Imóveis Avaliando

- Unidade de terreno

Nº	Cod. Amostra	Endereço	Homogeneização				Fator total	Valor homog.	Valor saneado	
			Local	Topografia	CA	Aproveitamento				Tamanho
1	TE01	Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira 777	0,67	1,00	1,00	1,00	1,02	0,68	R\$ 516,72	
2	TE02	Rua José Scomparim, 416	0,90	0,95	1,00	1,00	0,81	0,69	R\$ 358,41	R\$ 358,41
3	TE03	Av. Brasil, 2226	0,86	1,00	1,00	1,00	0,84	0,72	R\$ 227,02	R\$ 227,02
4	TE04	Avenida Brasil/Rua Jose Antônio de Andrade Júnior	0,86	1,00	1,00	1,11	0,89	0,84	R\$ 255,49	R\$ 255,49
5	TE05	R. Sete de Setembro, 83	0,76	0,95	1,00	1,00	0,84	0,60	R\$ 382,64	R\$ 382,64
6	TE06	Av. 22 de Outubro, 293	0,86	1,00	1,00	1,00	1,02	0,87	R\$ 744,11	
7	TE07	Rua Ferreira Lima, 378	0,86	1,00	1,00	1,00	0,97	0,83	R\$ 245,00	R\$ 245,00
8	TE08	Rua Paissandú, 70	0,62	1,00	0,93	1,00	0,80	0,46	R\$ 346,51	R\$ 346,51
9	TE09	R. Espírito Santo, 113	0,76	0,95	1,00	1,00	0,87	0,63	R\$ 317,97	R\$ 317,97
10	TE10	Av. Atlântico, 127	1,00	0,95	1,00	1,00	0,91	0,86	R\$ 85,41	
11	TE11	Rua José Bela Leite	1,00	0,95	1,00	1,00	0,91	0,86	R\$ 145,20	
12	TE12	Rua Emiliano Parra	0,86	1,00	1,00	1,00	0,88	0,76	R\$ 238,06	R\$ 238,06
13	TE13	Rua Humberto B. Franco	0,86	1,00	1,00	1,00	0,86	0,74	R\$ 385,83	R\$ 385,83
14	TE14	Avenida Rainha, 450	0,86	1,06	1,11	1,00	0,87	0,87	R\$ 313,42	R\$ 313,42
15	TE15	Rua Francisco Dias Reis	0,95	0,95	1,00	1,05	0,94	0,89	R\$ 320,57	R\$ 320,57

Média aritmética		R\$ 325,49	
Média Saneada		R\$ 308,26	p/m²
Limite inferior	-30%	R\$ 215,78	p/m²
Limite superior	30%	R\$ 400,74	p/m²
Área de terreno		10.592,69	m²
Valor total		R\$ 3.265.000,00	
Valor mínimo		R\$ 2.775.000,00	
Valor máximo		R\$ 3.755.000,00	p/m²
Valor m² arredondado		R\$ 308,23	p/m²

Nota: As amostras 1, 6, 10 e 11 foram excluídas por excederem os limites mínimo e máximo de ajuste, conforme critérios de tratamento e saneamento amostral previstos na ABNT NBR 14.653.



**Governo do Estado de São Paulo
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação
Subsecretaria de Habitação Social**

TERMO

Nº do Processo: 013.00000370/2026-72

Interessado: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação e Município de Mogi Mirim

Assunto: PREÇO SOCIAL - MOGI MIRIM - JARDIM PLANALTO

TERMO

TERMO DE CONVÊNIO

Convênio Nossa Casa – Preço Social 013.00000370/2026-72

CONVÊNIO QUE CELEBRAM O ESTADO DE SÃO PAULO, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO, E O MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM OBJETIVANDO A COLABORAÇÃO ENTRE OS PARTÍCIPES POR MEIO DA ORIENTAÇÃO E APOIO TÉCNICO NA IMPLEMENTAÇÃO DO PROGRAMA NOSSA CASA, NA MODALIDADE - MUNICÍPIOS

O ESTADO DE SÃO PAULO, por intermédio da SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO, neste ato representada por seu Titular, devidamente autorizado pelo Governador do Estado, nos termos do Decreto nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, e *MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM*, neste ato representado por seu Prefeito, doravante denominados, respectivamente, ESTADO e MUNICÍPIO, resolvem celebrar o presente Convênio, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, no que couber e do Decreto Estadual nº 66.173, de 26 de outubro de 2021, mediante as cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA

Do Objeto

O presente convênio tem por objeto promover a colaboração entre os partícipes por meio de orientação e apoio técnico na implementação, no âmbito do MUNICÍPIO, do Programa NOSSA CASA, na modalidade- Municípios, instituído pelo Decreto nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, em conformidade com o regulamento do Programa (Anexo I) e Plano de Trabalho (Anexo II), que integram o presente instrumento.

Parágrafo único - O Secretário de Desenvolvimento Urbano e Habitação, amparado em pronunciamento do setor técnico da Pasta, poderá autorizar modificações incidentes sobre o Plano de Trabalho de que trata o "caput", para sua melhor adequação técnica, a serem formalizadas mediante termo aditivo, vedada a alteração do objeto do ajuste.

CLÁUSULA SEGUNDA

Das Atribuições dos Partícipes

Os partícipes terão as seguintes atribuições:

I – pelo ESTADO:

- a) realizar estudos e prestar orientação e apoio técnico e administrativo ao MUNICÍPIO, visando colaborar e auxiliar nas ações necessárias à execução do Programa NOSSA CASA, conforme estabelecido no Plano de Trabalho, em especial no que se refere à regularização e à avaliação do terreno municipal selecionado, à realização de processo licitatório para a escolha de incorporador-construtor ou loteador-construtor, ao acompanhamento do processo de incorporação imobiliária por mandato ou de promessa de alienação de imóvel com pessoa a declarar e mandato para parcelamento do solo e à seleção dos beneficiários das unidades habitacionais a preço social;
- b) disponibilizar e manter ambiente virtual necessário à execução do Programa NOSSA CASA;
- c) mobilizar e coordenar as atividades dos órgãos estaduais envolvidos na execução do Programa NOSSA CASA;
- d) supervisionar e fiscalizar a execução e o desenvolvimento do objeto conveniado;
- e) apresentar os comprovantes de despesas referentes às ações de apoio técnico na forma prevista no Plano de Trabalho;
- f) designar responsável para atuar como agente de integração, visando facilitar a coordenação e a execução das atividades vinculadas ao Programa NOSSA CASA;

II - pelo MUNICÍPIO:

- a) executar as ações de sua competência, necessárias à execução do Programa NOSSA CASA, especialmente aquelas previstas no Plano de Trabalho;
- b) acolher a orientação e o apoio técnico fornecidos pelo ESTADO, executando, por suas próprias expensas, todos os procedimentos necessários a tornar apto o terreno oferecido para incorporação imobiliária ou para parcelamento de solo, mediante promessa de alienação de imóvel com pessoa a declarar e mandato na forma da lei, incluindo a possibilidade de financiamento das unidades por meio dos programas habitacionais existentes;
- c) assumir as despesas com os encargos, emolumentos, despesas judiciais e correlatas, visando à regularização jurídica, imobiliária, ambiental e fundiária do terreno selecionado, além das despesas com divulgação do Programa em seu território;
- d) criar instrumentos legais e regulamentares, no âmbito municipal, que viabilizem a execução do Programa NOSSA CASA, na forma do regulamento do Programa e Plano de Trabalho;
- e) mobilizar, coordenar e integrar as ações das Secretarias e órgãos municipais envolvidos na execução do Programa NOSSA CASA;
- f) realizar certame licitatório para a contratação do incorporador- construtor ou do loteador-construtor;
- g) outorgar mandato de incorporação imobiliária, na forma da Lei federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 ou celebrar contrato de promessa de alienação de imóvel com pessoa a declarar e mandato para parcelamento de solo, nos termos do Código Civil;
- h) permitir e facilitar ao ESTADO e aos demais órgãos de controle interno e externo o acompanhamento, a supervisão e a fiscalização da execução do objeto deste convênio, inclusive colocando à sua disposição a documentação relacionada;
- i) fornecer as informações e os documentos solicitados pelo ESTADO, de forma a garantir a mais ampla fiscalização e desenvolvimento do Programa NOSSA CASA;
- j) submeter à aprovação do ESTADO, com a antecedência necessária, quaisquer alterações que o MUNICÍPIO pretenda realizar no Plano de Trabalho;
- k) obter, quando pertinente, as anuências de órgãos federais ou estaduais necessárias à execução do Programa NOSSA CASA;

- l) designar servidores próprios para a execução das atividades decorrentes do Plano de Trabalho, observadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, respondendo por todos os encargos, inclusive os trabalhistas e previdenciários;
- m) designar representantes (titular e suplente) para acompanhar a execução do objeto deste convênio;
- n) colocar e manter placa de identificação do empreendimento, de acordo com o modelo oficial constante do Manual de Identidade Visual do Governo do Estado de São Paulo.

CLÁUSULA TERCEIRA

Do Pessoal

O pessoal utilizado por quaisquer dos partícipes na execução das atividades decorrentes deste instrumento, na condição de empregado, funcionário, autônomo, empreiteiro ou contratado a qualquer título, não terá qualquer vinculação em relação ao outro partícipe, ficando a cargo exclusivo de cada qual a integral responsabilidade no que se refere a todos os direitos, em especial em relação às obrigações de natureza fiscal, trabalhista, tributária e previdenciária, inexistindo solidariedade entre ambos.

CLÁUSULA QUARTA

Da Coordenação e Fiscalização

Cada um dos partícipes indicará os responsáveis pelo desenvolvimento dos trabalhos ajustados, que sejam de sua responsabilidade, os quais darão o apoio necessário à consecução do objeto do presente convênio e serão encarregados do controle e da fiscalização da sua execução.

CLÁUSULA QUINTA

Dos recursos financeiros

O presente convênio não implicará repasse de recursos financeiros entre os partícipes, respondendo cada qual pelas despesas decorrentes das atividades assumidas, as quais onerarão as dotações próprias dos respectivos orçamentos estadual e municipal, ressalvado o disposto nos §§ 1º e 2º da Cláusula Sétima deste instrumento.

CLÁUSULA SEXTA

Da Vigência

O presente convênio vigorará por 37 meses, a contar da data de sua assinatura.

Parágrafo único - Havendo motivo relevante e interesse dos partícipes, o presente convênio poderá ter seu prazo de execução prorrogado, mediante termo aditivo e prévia autorização do Secretário de Habitação, amparada em pronunciamento do setor técnico da Pasta, observado o limite máximo de 5 (cinco) anos de vigência.

CLÁUSULA SÉTIMA

Da Denúncia e da Rescisão

Este convênio poderá ser denunciado a qualquer tempo, mediante notificação prévia com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, e será rescindido por infração legal ou descumprimento de qualquer de suas cláusulas, respondendo cada partícipe, em qualquer hipótese, pelas obrigações contraídas na vigência do instrumento.

§ 1º - A denúncia ou rescisão do ajuste por ação imputada ao MUNICÍPIO obriga-o ao ressarcimento das despesas relativas às ações de orientação e apoio técnico que tiverem sido executadas pelo ESTADO, com dispêndio de recursos públicos, na forma do regulamento do Programa NOSSA CASA e limitado ao estimado em item próprio do Plano de Trabalho.

§ 2º - Os valores a que se refere o § 1º serão devidamente atualizados, a partir da data do desembolso, pelos índices de reajuste das cadernetas de poupança, até o limite dos valores estimados no Plano de Trabalho, corrigido pelos mesmos índices.

CLÁUSULA OITAVA

Da Ação Promocional

Em qualquer ação promocional, relacionada com o objeto do presente convênio, deverá ser, obrigatoriamente, consignada a participação do Estado de São Paulo, pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, ficando vedada a utilização de nomes, símbolos ou imagens, que caracterizem promoção pessoal de autoridades ou servidores públicos, nos termos do § 1º do artigo 37 da Constituição Federal.

CLÁUSULA NONA

Da Propriedade Intelectual

Todos os sistemas, projetos e banco de dados que forem utilizados para a execução do Programa NOSSA CASA são de propriedade exclusiva do ESTADO, sendo vedado aos que tiverem acesso a esses, a qualquer título, reproduzir, copiar, emprestar, doar, ceder, transferir, permutar, fornecer, alugar, vender ou aliená-los sob qualquer forma.

CLÁUSULA OITAVA

Do Foro

Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer questões oriundas ou relativas à execução ou interpretação deste convênio, não resolvidas na esfera administrativa, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem de acordo, firmam o presente termo.

São Paulo, na data da assinatura digital.

MARCELO CARDINALE BRANCO
Secretário de Desenvolvimento Urbano
Habitação do Estado de São Paulo

PAULO DE OLIVEIRA E SILVA[NOME DO SIGNATÁRIO]
Prefeito Municipal de Mogi Mirim



Documento assinado eletronicamente por **Paulo de Oliveira e Silva, Usuário Externo**, em 04/02/2026, às 15:53, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Cardinale Branco, Secretário**, em 04/02/2026, às 17:31, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site

https://sei.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?

[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](https://sei.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) , informando o código verificador

0095204086 e o código CRC **6F8C12B5**.



**Governo do Estado de São Paulo
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação
Subsecretaria de Habitação Social**

TERMO

Nº do Processo: 013.00000368/2026-01

Interessado: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação e Município de Mogi Mirim

Assunto: PREÇO SOCIAL - MOGI MIRIM - JARDIM PARQUE REAL

TERMO DE CONVÊNIO

Convênio Nossa Casa – Preço Social 013.00000368/2026-01

CONVÊNIO QUE CELEBRAM O ESTADO DE SÃO PAULO, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO, E O MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM OBJETIVANDO A COLABORAÇÃO ENTRE OS PARTICÍPES POR MEIO DA ORIENTAÇÃO E APOIO TÉCNICO NA IMPLEMENTAÇÃO DO PROGRAMA NOSSA CASA, NA MODALIDADE - MUNICÍPIOS

O ESTADO DE SÃO PAULO, por intermédio da SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO, neste ato representada por seu Titular, devidamente autorizado pelo Governador do Estado, nos termos do Decreto nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, e *MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM*, neste ato representado por seu Prefeito, doravante denominados, respectivamente, ESTADO e MUNICÍPIO, resolvem celebrar o presente Convênio, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, no que couber e do Decreto Estadual nº 66.173, de 26 de outubro de 2021, mediante as cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA

Do Objeto

O presente convênio tem por objeto promover a colaboração entre os partícipes por meio de orientação e apoio técnico na implementação, no âmbito do MUNICÍPIO, do Programa NOSSA CASA, na modalidade–Municípios, instituído pelo Decreto nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, em conformidade com o regulamento do Programa (Anexo I) e Plano de Trabalho (Anexo II), que integram o presente instrumento.

Parágrafo único - O Secretário de Desenvolvimento Urbano e Habitação, amparado em pronunciamento do

setor técnico da Pasta, poderá autorizar modificações incidentes sobre o Plano de Trabalho de que trata o "caput", para sua melhor adequação técnica, a serem formalizadas mediante termo aditivo, vedada a alteração do objeto do ajuste.

CLÁUSULA SEGUNDA

Das Atribuições dos Partícipes

Os partícipes terão as seguintes atribuições:

I – pelo ESTADO:

- a) realizar estudos e prestar orientação e apoio técnico e administrativo ao MUNICÍPIO, visando colaborar e auxiliar nas ações necessárias à execução do Programa NOSSA CASA, conforme estabelecido no Plano de Trabalho, em especial no que se refere à regularização e à avaliação do terreno municipal selecionado, à realização de processo licitatório para a escolha de incorporador-construtor ou loteador-construtor, ao acompanhamento do processo de incorporação imobiliária por mandato ou de promessa de alienação de imóvel com pessoa a declarar e mandato para parcelamento do solo e à seleção dos beneficiários das unidades habitacionais a preço social;
- b) disponibilizar e manter ambiente virtual necessário à execução do Programa NOSSA CASA;
- c) mobilizar e coordenar as atividades dos órgãos estaduais envolvidos na execução do Programa NOSSA CASA;
- d) supervisionar e fiscalizar a execução e o desenvolvimento do objeto conveniado;
- e) apresentar os comprovantes de despesas referentes às ações de apoio técnico na forma prevista no Plano de Trabalho;
- f) designar responsável para atuar como agente de integração, visando facilitar a coordenação e a execução das atividades vinculadas ao Programa NOSSA CASA;

II - pelo MUNICÍPIO:

- a) executar as ações de sua competência, necessárias à execução do Programa NOSSA CASA, especialmente aquelas previstas no Plano de Trabalho;
- b) acolher a orientação e o apoio técnico fornecidos pelo ESTADO, executando, por suas próprias expensas, todos os procedimentos necessários a tornar apto o terreno oferecido para incorporação imobiliária ou para parcelamento de solo, mediante promessa de alienação de imóvel com pessoa a declarar e mandato na forma da lei, incluindo a possibilidade de financiamento das unidades por meio dos programas habitacionais existentes;
- c) assumir as despesas com os encargos, emolumentos, despesas judiciais e correlatas, visando à regularização jurídica, imobiliária, ambiental e fundiária do terreno selecionado, além das despesas com divulgação do Programa em seu território;
- d) criar instrumentos legais e regulamentares, no âmbito municipal, que viabilizem a execução do Programa NOSSA CASA, na forma do regulamento do Programa e Plano de Trabalho;
- e) mobilizar, coordenar e integrar as ações das Secretarias e órgãos municipais envolvidos na execução do Programa NOSSA CASA;
- f) realizar certame licitatório para a contratação do incorporador- construtor ou do loteador-construtor;
- g) outorgar mandato de incorporação imobiliária, na forma da Lei federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 ou celebrar contrato de promessa de alienação de imóvel com pessoa a declarar e mandato para parcelamento de solo, nos termos do Código Civil;
- h) permitir e facilitar ao ESTADO e aos demais órgãos de controle interno e externo o acompanhamento, a supervisão e a fiscalização da execução do objeto deste convênio, inclusive colocando à sua disposição a documentação relacionada;
- i) fornecer as informações e os documentos solicitados pelo ESTADO, de forma a garantir a mais ampla fiscalização e desenvolvimento do Programa NOSSA CASA;
- j) submeter à aprovação do ESTADO, com a antecedência necessária, quaisquer alterações que o MUNICÍPIO pretenda realizar no Plano de Trabalho;
- k) obter, quando pertinente, as anuências de órgãos federais ou estaduais necessárias à execução do Programa NOSSA CASA;
- l) designar servidores próprios para a execução das atividades decorrentes do Plano de Trabalho, observadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, respondendo por todos os encargos,

inclusive os trabalhistas e previdenciários;

m) designar representantes (titular e suplente) para acompanhar a execução do objeto deste convênio;

n) colocar e manter placa de identificação do empreendimento, de acordo com o modelo oficial constante do Manual de Identidade Visual do Governo do Estado de São Paulo.

CLÁUSULA TERCEIRA

Do Pessoal

O pessoal utilizado por quaisquer dos partícipes na execução das atividades decorrentes deste instrumento, na condição de empregado, funcionário, autônomo, empreiteiro ou contratado a qualquer título, não terá qualquer vinculação em relação ao outro partícipe, ficando a cargo exclusivo de cada qual a integral responsabilidade no que se refere a todos os direitos, em especial em relação às obrigações de natureza fiscal, trabalhista, tributária e previdenciária, inexistindo solidariedade entre ambos.

CLÁUSULA QUARTA

Da Coordenação e Fiscalização

Cada um dos partícipes indicará os responsáveis pelo desenvolvimento dos trabalhos ajustados, que sejam de sua responsabilidade, os quais darão o apoio necessário à consecução do objeto do presente convênio e serão encarregados do controle e da fiscalização da sua execução.

CLÁUSULA QUINTA

Dos recursos financeiros

O presente convênio não implicará repasse de recursos financeiros entre os partícipes, respondendo cada qual pelas despesas decorrentes das atividades assumidas, as quais onerarão as dotações próprias dos respectivos orçamentos estadual e municipal, ressalvado o disposto nos §§ 1º e 2º da Cláusula Sétima deste instrumento.

CLÁUSULA SEXTA

Da Vigência

O presente convênio vigorará por 37 meses, a contar da data de sua assinatura.

Parágrafo único - Havendo motivo relevante e interesse dos partícipes, o presente convênio poderá ter seu prazo de execução prorrogado, mediante termo aditivo e prévia autorização do Secretário de Habitação, amparada em pronunciamento do setor técnico da Pasta, observado o limite máximo de 5 (cinco) anos de vigência.

CLÁUSULA SÉTIMA

Da Denúncia e da Rescisão

Este convênio poderá ser denunciado a qualquer tempo, mediante notificação prévia com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, e será rescindido por infração legal ou descumprimento de qualquer de suas cláusulas, respondendo cada partícipe, em qualquer hipótese, pelas obrigações contraídas na vigência do instrumento.

§ 1º - A denúncia ou rescisão do ajuste por ação imputada ao MUNICÍPIO obriga-o ao ressarcimento das despesas relativas às ações de orientação e apoio técnico que tiverem sido executadas pelo ESTADO, com dispêndio de recursos públicos, na forma do regulamento do Programa NOSSA CASA e limitado ao estimado em item próprio do Plano de Trabalho.

§ 2º - Os valores a que se refere o § 1º serão devidamente atualizados, a partir da data do desembolso, pelos índices de reajuste das cadernetas de poupança, até o limite dos valores estimados no Plano de Trabalho, corrigido pelos mesmo índices.

CLÁUSULA OITAVA

Da Ação Promocional

Em qualquer ação promocional, relacionada com o objeto do presente convênio, deverá ser, obrigatoriamente, consignada a participação do Estado de São Paulo, pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, ficando vedada a utilização de nomes, símbolos ou imagens, que caracterizem promoção pessoal de autoridades ou servidores públicos, nos termos do § 1º do artigo 37 da Constituição Federal.

CLÁUSULA NONA

Da Propriedade Intelectual

Todos os sistemas, projetos e banco de dados que forem utilizados para a execução do Programa NOSSA CASA são de propriedade exclusiva do ESTADO, sendo vedado aos que tiverem acesso a esses, a qualquer título, reproduzir, copiar, emprestar, doar, ceder, transferir, permutar, fornecer, alugar, vender ou aliená-los sob qualquer forma.

CLÁUSULA OITAVA

Do Foro

Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer questões oriundas ou relativas à execução ou interpretação deste convênio, não resolvidas na esfera administrativa, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem de acordo, firmam o presente termo.

São Paulo, na data da assinatura digital.

MARCELO CARDINALE BRANCO
Secretário de Desenvolvimento Urbano
Habitação do Estado de São Paulo

PAULO DE OLIVEIRA E SILVA
Prefeito Municipal de Mogi Mirim



Documento assinado eletronicamente por **Paulo de Oliveira e Silva, Usuário Externo**, em 04/02/2026, às 15:52, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Cardinale Branco, Secretário**, em 04/02/2026, às 17:31, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 , informando o código verificador **0095199982** e o código CRC **3D0A4E18**.



**Governo do Estado de São Paulo
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação
Subsecretaria de Habitação Social**

TERMO

Nº do Processo: 013.00000371/2026-17

Interessado: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação e Município de Mogi Mirim

Assunto: PREÇO SOCIAL - MOGI MIRIM - JARDIM QUARTIERI

TERMO

TERMO DE CONVÊNIO

Convênio Nossa Casa – Preço Social 013.00000371/2026-17

CONVÊNIO QUE CELEBRAM O ESTADO DE SÃO PAULO, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO, E O MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM OBJETIVANDO A COLABORAÇÃO ENTRE OS PARTÍCIPES POR MEIO DA ORIENTAÇÃO E APOIO TÉCNICO NA IMPLEMENTAÇÃO DO PROGRAMA NOSSA CASA, NA MODALIDADE - MUNICÍPIOS

O ESTADO DE SÃO PAULO, por intermédio da SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO, neste ato representada por seu Titular, devidamente autorizado pelo Governador do Estado, nos termos do Decreto nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, e *MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM*, neste ato representado por seu Prefeito, doravante denominados, respectivamente, ESTADO e MUNICÍPIO, resolvem celebrar o presente Convênio, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, no que couber e do Decreto Estadual nº 66.173, de 26 de outubro de 2021, mediante as cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA

Do Objeto

O presente convênio tem por objeto promover a colaboração entre os partícipes por meio de orientação e apoio técnico na implementação, no âmbito do MUNICÍPIO, do Programa NOSSA CASA, na modalidade–Municípios, instituído pelo Decreto nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, em conformidade com o regulamento do Programa (Anexo I) e Plano de Trabalho (Anexo II), que integram o presente instrumento.

Parágrafo único - O Secretário de Desenvolvimento Urbano e Habitação, amparado em pronunciamento do setor técnico da Pasta, poderá autorizar modificações incidentes sobre o Plano de Trabalho de que trata o "caput", para sua melhor adequação técnica, a serem formalizadas mediante termo aditivo, vedada a alteração do objeto do ajuste.

CLÁUSULA SEGUNDA

Das Atribuições dos Partícipes

Os partícipes terão as seguintes atribuições:

I – pelo ESTADO:

- a) realizar estudos e prestar orientação e apoio técnico e administrativo ao MUNICÍPIO, visando colaborar e auxiliar nas ações necessárias à execução do Programa NOSSA CASA, conforme estabelecido no Plano de Trabalho, em especial no que se refere à regularização e à avaliação do terreno municipal selecionado, à realização de processo licitatório para a escolha de incorporador-construtor ou loteador-construtor, ao acompanhamento do processo de incorporação imobiliária por mandato ou de promessa de alienação de imóvel com pessoa a declarar e mandato para parcelamento do solo e à seleção dos beneficiários das unidades habitacionais a preço social;
- b) disponibilizar e manter ambiente virtual necessário à execução do Programa NOSSA CASA;
- c) mobilizar e coordenar as atividades dos órgãos estaduais envolvidos na execução do Programa NOSSA CASA;
- d) supervisionar e fiscalizar a execução e o desenvolvimento do objeto conveniado;
- e) apresentar os comprovantes de despesas referentes às ações de apoio técnico na forma prevista no Plano de Trabalho;
- f) designar responsável para atuar como agente de integração, visando facilitar a coordenação e a execução das atividades vinculadas ao Programa NOSSA CASA;

II - pelo MUNICÍPIO:

- a) executar as ações de sua competência, necessárias à execução do Programa NOSSA CASA, especialmente aquelas previstas no Plano de Trabalho;
- b) acolher a orientação e o apoio técnico fornecidos pelo ESTADO, executando, por suas próprias expensas, todos os procedimentos necessários a tornar apto o terreno oferecido para incorporação imobiliária ou para parcelamento de solo, mediante promessa de alienação de imóvel com pessoa a declarar e mandato na forma da lei, incluindo a possibilidade de financiamento das unidades por meio dos programas habitacionais existentes;
- c) assumir as despesas com os encargos, emolumentos, despesas judiciais e correlatas, visando à regularização jurídica, imobiliária, ambiental e fundiária do terreno selecionado, além das despesas com divulgação do Programa em seu território;
- d) criar instrumentos legais e regulamentares, no âmbito municipal, que viabilizem a execução do Programa NOSSA CASA, na forma do regulamento do Programa e Plano de Trabalho;
- e) mobilizar, coordenar e integrar as ações das Secretarias e órgãos municipais envolvidos na execução do Programa NOSSA CASA;
- f) realizar certame licitatório para a contratação do incorporador- construtor ou do loteador-construtor;
- g) outorgar mandato de incorporação imobiliária, na forma da Lei federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 ou celebrar contrato de promessa de alienação de imóvel com pessoa a declarar e mandato para parcelamento de solo, nos termos do Código Civil;
- h) permitir e facilitar ao ESTADO e aos demais órgãos de controle interno e externo o acompanhamento, a supervisão e a fiscalização da execução do objeto deste convênio, inclusive colocando à sua disposição a documentação relacionada;
- i) fornecer as informações e os documentos solicitados pelo ESTADO, de forma a garantir a mais ampla fiscalização e desenvolvimento do Programa NOSSA CASA;
- j) submeter à aprovação do ESTADO, com a antecedência necessária, quaisquer alterações que o MUNICÍPIO pretenda realizar no Plano de Trabalho;
- k) obter, quando pertinente, as anuências de órgãos federais ou estaduais necessárias à execução do Programa NOSSA CASA;

- l) designar servidores próprios para a execução das atividades decorrentes do Plano de Trabalho, observadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, respondendo por todos os encargos, inclusive os trabalhistas e previdenciários;
- m) designar representantes (titular e suplente) para acompanhar a execução do objeto deste convênio;
- n) colocar e manter placa de identificação do empreendimento, de acordo com o modelo oficial constante do Manual de Identidade Visual do Governo do Estado de São Paulo.

CLÁUSULA TERCEIRA

Do Pessoal

O pessoal utilizado por quaisquer dos partícipes na execução das atividades decorrentes deste instrumento, na condição de empregado, funcionário, autônomo, empreiteiro ou contratado a qualquer título, não terá qualquer vinculação em relação ao outro partícipe, ficando a cargo exclusivo de cada qual a integral responsabilidade no que se refere a todos os direitos, em especial em relação às obrigações de natureza fiscal, trabalhista, tributária e previdenciária, inexistindo solidariedade entre ambos.

CLÁUSULA QUARTA

Da Coordenação e Fiscalização

Cada um dos partícipes indicará os responsáveis pelo desenvolvimento dos trabalhos ajustados, que sejam de sua responsabilidade, os quais darão o apoio necessário à consecução do objeto do presente convênio e serão encarregados do controle e da fiscalização da sua execução.

CLÁUSULA QUINTA

Dos recursos financeiros

O presente convênio não implicará repasse de recursos financeiros entre os partícipes, respondendo cada qual pelas despesas decorrentes das atividades assumidas, as quais onerarão as dotações próprias dos respectivos orçamentos estadual e municipal, ressalvado o disposto nos §§ 1º e 2º da Cláusula Sétima deste instrumento.

CLÁUSULA SEXTA

Da Vigência

O presente convênio vigorará por 37 meses, a contar da data de sua assinatura.

Parágrafo único - Havendo motivo relevante e interesse dos partícipes, o presente convênio poderá ter seu prazo de execução prorrogado, mediante termo aditivo e prévia autorização do Secretário de Habitação, amparada em pronunciamento do setor técnico da Pasta, observado o limite máximo de 5 (cinco) anos de vigência.

CLÁUSULA SÉTIMA

Da Denúncia e da Rescisão

Este convênio poderá ser denunciado a qualquer tempo, mediante notificação prévia com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, e será rescindido por infração legal ou descumprimento de qualquer de suas cláusulas, respondendo cada partícipe, em qualquer hipótese, pelas obrigações contraídas na vigência do instrumento.

§ 1º - A denúncia ou rescisão do ajuste por ação imputada ao MUNICÍPIO obriga-o ao ressarcimento das despesas relativas às ações de orientação e apoio técnico que tiverem sido executadas pelo ESTADO, com dispêndio de recursos públicos, na forma do regulamento do Programa NOSSA CASA e limitado ao estimado em item próprio do Plano de Trabalho.

§ 2º - Os valores a que se refere o § 1º serão devidamente atualizados, a partir da data do desembolso, pelos índices de reajuste das cadernetas de poupança, até o limite dos valores estimados no Plano de Trabalho, corrigido pelos mesmo índices.

CLÁUSULA OITAVA

Da Ação Promocional

Em qualquer ação promocional, relacionada com o objeto do presente convênio, deverá ser, obrigatoriamente, consignada a participação do Estado de São Paulo, pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, ficando vedada a utilização de nomes, símbolos ou imagens, que caracterizem promoção pessoal de autoridades ou servidores públicos, nos termos do § 1º do artigo 37 da Constituição Federal.

CLÁUSULA NONA

Da Propriedade Intelectual

Todos os sistemas, projetos e banco de dados que forem utilizados para a execução do Programa NOSSA CASA são de propriedade exclusiva do ESTADO, sendo vedado aos que tiverem acesso a esses, a qualquer título, reproduzir, copiar, emprestar, doar, ceder, transferir, permutar, fornecer, alugar, vender ou aliená-los sob qualquer forma.

CLÁUSULA OITAVA

Do Foro

Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer questões oriundas ou relativas à execução ou interpretação deste convênio, não resolvidas na esfera administrativa, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem de acordo, firmam o presente termo.

São Paulo, na data da assinatura digital.

MARCELO CARDINALE BRANCO
Secretário de Desenvolvimento Urbano
Habitação do Estado de São Paulo

PAULO DE OLIVEIRA E SILVA
Prefeito Municipal de Mogi Mirim



Documento assinado eletronicamente por **Paulo de Oliveira e Silva, Usuário Externo**, em 04/02/2026, às 15:53, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Cardinale Branco, Secretário**, em 04/02/2026, às 17:31, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site

[https://sei.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?](https://sei.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)

[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](https://sei.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) , informando o código verificador

0095206762 e o código CRC **32423064**.



Município de Mogi Mirim
STM - Sistema de Tributação Municipal

Inscrição Cadastral: 55-15-38-0193-001 até 55-15-38-0193-001 - Imprim
 Histórico do Contribuinte: Sim

Boletim do Cadastro Imobiliário - (Este Documento Não é Válido como Certidão)

Exercício Fiscal Selecionado: 2027

Situação : Isenção Total

Inscrição Cadastral: 55-15-38-0193-001 (Face:1/0) / Nro.Contrib.Imóvel: 41926

Proprietários

Nome: MUNICIPIO DE MOGI MIRIM

C.P.F./C.N.P.J.: / 45.332.095/0001-89

Principal

Compromissários

Nome:

C.P.F./C.N.P.J.:

Local do Imóvel

Endereço: RUA SEBASTIAO MILANO SOBRINHO - N°

Complemento: -

Bairro: PLANALTO

Cep: 13801-650

Distrito:

Loteamento: BAIRRO PLANALTO

Cidade: Mogi Mirim

U.F.: SP

Quadra:

Lote: REM 02

Valiação do Imóvel

Valor Venal do Terreno :	2.014.720,29	Val. Referência Terreno :	494.522,25
Valor Venal da Construção:	0,00	Val. Referência Construção:	0,00
Valor Venal do Excesso :	0,00	Val. Referência Excesso :	0,00
Valor Venal do Imóvel :	2.014.720,29	Valor Referência Imóvel :	494.522,25

* Valores do Lançamento do ano fiscal 2026

Dimensões do Lote

Área do Lote: 20.350,7100m²

Tipo do Lote: Lote Normal

Área da Unidade:

Área Ideal : 20.350,7100m²

Testadas

Logradouro: SEBASTIAO MILANO SOBRINHO

Metragem: 193,91m

Principal

Dados Cadastrais

Número de frentes	1
Alagamento	2 - Não
Localização	2 - Meio de quadra
Limpeza pública	2 - Não
Recolhimento de Lixo	3 - Não recolhe
Categoria de Uso	1 - Terreno sem uso
Planta genérica valores	52
Zona	11 - Zona K
Fração Ideal	1,000000
Matrícula	103.310 -anexo
Incidência do CIP	1 - Não
Motivo de não Incidir CIP	3 - Imóvel Público
Código de Cobrança	6 - Isenção Total
Zoneamento Principal	ZCO 2

Construções

Área: Tipo: Categoria: Est.Con.: Pontos: Ano:

Demais Áreas:

Área da Unidade:

Área construída no Lote:



Históricos Registrados

Data: 17/07/2025

Descricao

Cadastro - Transferencia

Ocorrência / Documento

XXXX Transferência conforme a matrícula 103310 pela escritura de Desapropriação Amigável e P.L. 6752/2024 do dia 06-03-2024 (33627482875, 17/07/2025 10:49:30)

Data: 06/06/2024

Descricao

Transferência de imóvel(ITBI)

Ocorrência / Documento

Transferência efetuada por 11575880857.

Transmitente(principal): JOAO BERNARDI, ITBI: 2658/2024 Transferência efetuada em 06/06/2024.

Data: 10/04/2024

Descricao

Cadastro - Atualização Diversos

Ocorrência / Documento

LEI Nº 6.752 DE 06/03/2024,ART. 1º FICA O MUNICIPIO DE MOGI MIRIM PELO PODER EXECUTIVO, ATORIZADO A DESAPROPRIAR,AMIGAVELMENTE AS AREAS DOS TERRENOS QUE CONSTAM PERTENCER A FREDERICO DE OLIVEIRA TOZI E LEONARDO OLIVEIRA TOZI,LOCALIZADAS NA RUA SEBASTIÃO MILANO SOBRINHO, NO BAIRRO, NO JARDIM PLANALTO, NESTE MUNICIPIO. AS AREAS DE QUE TRATAM A PRESENTE LEI SERÃO DESAPROPRIADAS PARA FINS HABITACIONAIS, NOS TERMOS DO PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 14.788/2023. (87061457872, 10/04/2024 10:37:26)

Cadastro - Atualização Diversos

DECRETO Nº 9.199DE 01/03/2024, DECRETA,ART. 1º FICA DECLARADA DE UTILIDADE PÚBLICA,PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO, AMIGAVEL OU JUDICIAL, AS AREAS DOS TERRENOS QUE CONSTAM PERTENCER A FREDERICO DE OLIVEIRA TOZI E LEONARDO DE OLIVEIRA TOZI,LOCALIZADAS NA RUA SEBASTIÃO MILANO SOBRINHO,NO BAIRRO JARDIM PLANALTO,NESTE MUNICIPIO, ESTADO DE SÃO PAULO. REVOGA-SE O DECRETO Nº 9.178 DE 31/01/2024. (87061457872, 10/04/2024 09:24:33)

Data: 27/02/2024

Descricao

Cadastro - Transferencia

Ocorrência / Documento

- TRANSFERIDO CONFORME MATRICULA Nº 103.308 - (13776352876, 27/02/2024 12:31:06)

Data: 02/12/2013

Descricao

Cadastro - Alteração Endereço

Ocorrência / Documento

CONFORME FICHA. (ZECA, 02/12/2013 11:12:18)

Data: 07/08/2013

Descricao

Cadastro - Atualização Diversos

Ocorrência / Documento

PROC DE CADASTRAMENTO PROT 11978/2013 ANEXO MATRICULA 43.271 E CROQUI (FLAVIO, 07/08/2013 08:41:07)



Município de Mogi Mirim
STM - Sistema de Tributação Municipal

Inscrição Cadastral: 55-16-31-0385-001 até 55-16-31-0385-001 - Imprim
 Histórico do Contribuinte: Sin

PROC. N° 40126
 FOLHA N° 78

Boletim do Cadastro Imobiliário - (Este Documento Não é Válido como Certidão)

Exercício Fiscal Selecionado: 2027

Situação : Isenção Tota.

Inscrição Cadastral: 55-16-31-0385-001 (Face:1/0) / Nro.Contrib.Imóvel: 49224

Proprietários

Nome: MUNICIPIO DE MOGI MIRIM C.P.F./C.N.P.J.: / 45.332.095/0001-89 Principal

Compromissários

Nome: C.P.F./C.N.P.J.: /

Local do Imóvel

Endereço: ROD DE ACESSO PREF JAMIL BACAR - N°

Complemento: -

Bairro: PLANALTO

Cep: 13800-000 Distrito:

Loteamento: BAIRRO PLANALTO

Cidade: Mogi Mirim

U.F.: SP

Quadra:

Lote: REM 02

Avaliação do Imóvel

Valor Venal do Terreno :	3.159.388,98	Val. Referência Terreno :	775.486,39
Valor Venal da Construção:	0,00	Val. Referência Construção:	0,00
Valor Venal do Excesso :	0,00	Val. Referência Excesso :	0,00
Valor Venal do Imóvel :	3.159.388,98	Valor Referência Imóvel :	775.486,39

* Valores do Lançamento do ano fiscal 2026

Dimensões do Lote

Área do Lote: 31.913,0200m²

Tipo do Lote: Lote Normal

Área da Unidade:

Área Ideal : 31.913,0200m²

Testadas

Logradouro: ROD DE ACESSO PREF JAMIL BACAR

Metragem: 360,09m

Principal

Dados Cadastrais

Alagamento	2 - Não
Localização	2 - Meio de quadra
Limpeza pública	2 - Não
Recolhimento de Lixo	2 - Alternado
Categoria de Uso	1 - Terreno sem uso
Planta genérica valores	52
Zona	11 - Zona K
Fração Ideal	1,000000
Matricula	103.308- anexo
Incidência do CIP	1 - Não
Motivo de não Incidir CIP	3 - Imóvel Público
Código de Cobrança	6 - Isenção Total
Zoneamento Principal	ZCO 2

Construções

Área: Tipo: Categoria: Est.Con.: Pontos: Ano:

Demais Áreas: Área da Unidade: Área construída no Lote:



Históricos Registrados

Data: 17/07/2025

Descrição

Cadastro - Transferencia

Ocorrência / Documento

XXXX Transferência conforme a matrícula 103308 pela escritura de desapropriação amigável e P.L. 6752/2024 do dia 06-03-2024 (33627482875, 17/07/2025 11:01:57)

Data: 10/04/2024

Descrição

Cadastro - Atualização Diversos

Ocorrência / Documento

DECRETO Nº 9.199 DE 01/03/2024,DECLARA DE UTILIDADE PÚBLICA,PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO,AMIGAVEL OU JUDICIAL,LOCALIZADAS NA RUA SEBASTIÃO MILANO SOBRINHO NO BAIRRO JARDIM PLANALTO,NESTE MUNICIPIO, REVOGA-SE O DECRETO Nº 9.178.DE 31/01/2024. (87061457872, 10/04/2024 12:27:11)

Cadastro - Atualização Diversos

LEI Nº 6.752 DE 06/03/2024,AUTORIZA O MUNICIPIO DE MOGI MIRIM,PELO PODER EXECUTIVO, A DESAPROPRIAR,AMIGAVELMENTE,AREAS DE TERRENO QUE CONSTAM PERTENCER A FREDERICO DE OLIVEIRA TOZI E LEONARDO DE OLIVEIRA TOZI AS AREAS DE QUE TRATAM A PRESENTE LEI SERÃO DESAPROPRIADAS PARA FINS HABITACIONAIS, NOS TERMOS DO PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 14.788/2023. (87061457872, 10/04/2024 10:51:24)

Data: 27/02/2024

Descrição

Cadastro - Transferencia

Ocorrência / Documento

- 27/02/2024 - TRANSFERIDO CONFORME MATRICULA Nº 103.308 - (13776352876, 27/02/2024 12:30:20)

Data: 07/08/2013

Descrição

Cadastro - Atualização Diversos

Ocorrência / Documento

PROC DE CADASTRAMENTO PROT 11978/2013 ANEXO MATRICULA 48.554 (FLAVIO, 07/08/2013 09:10:30)



Município de Mogi Mirim
STM - Sistema de Tributação Municipal

Inscrição Cadastral: 55-12-54-0403-001 até 55-12-54-0403-001 - Imprim
Histórico do Contribuinte: Sin

Boletim do Cadastro Imobiliário - (Este Documento Não é Válido como Certidão)

Exercício Fiscal Selecionado: 2027
Situação : Isenção Tota

Inscrição Cadastral: 55-12-54-0403-001 (Face:1/0) / Nro.Contrib.Imóvel: 38703

Proprietários

Nome: MUNICIPIO DE MOGI MIRIM C.P.F./C.N.P.J.: / 45.332.095/0001-89 Principal

Compromissários

Nome: C.P.F./C.N.P.J.: /

Local do Imóvel

Endereço: RUA ADEMAR MENANDRO - N°
Complemento: - AREA INSTITUCIONAL 01 Bairro: GARCEZ
Cep: 13803-805 Distrito: Loteamento: JARDIM PARQUE REAL II
Cidade: Mogi Mirim U.F.: SP Quadra: 000 Lote: A101

Relação do Imóvel

Valor Venal do Terreno :	2.854.729,96	Val. Referência Terreno :	1.341.034,55
Valor Venal da Construção:	0,00	Val. Referência Construção:	0,00
Valor Venal do Excesso :	0,00	Val. Referência Excesso :	0,00
Valor Venal do Imóvel :	2.854.729,96	Valor Referência Imóvel :	1.341.034,55

* Valores do Lançamento do ano fiscal 2026

Dimensões do Lote

Área do Lote: 10.592,6900m² Tipo do Lote: Lote Normal Área da Unidade:
Área Ideal : 10.592,6900m²
Testadas
Logradouro: ADEMAR MENANDRO Metragem: 65,03m Principal
Logradouro: ADEMAR MENANDRO Metragem: 34,39m

Dados Cadastrais

Número de frentes	2
Alagamento	2 - Não
Localização	2 - Meio de quadra
Recolhimento de Lixo	3 - Não recolhe
Categoria de Uso	1 - Terreno sem uso
Planta genérica valores	42
Zona	4 - Zona D
Fração Ideal	1,000000
Matricula	76830
Ano Termin Isenção	2014
PGV-2009	17
Incidência do CIP	1 - Não
Motivo de não Incidir CIP	3 - Imóvel Público
Código de Cobrança	6 - Isenção Total
Zoneamento Principal	ZCO 2

Construções

Área:	Tipo:	Categoria:	Est.Con.:	Pontos:	Ano:
-------	-------	------------	-----------	---------	------



Município de Mogi Mirim
STM - Sistema de Tributação Municipal

Inscrição Cadastral: 55-12-54-0403-001 até 55-12-54-0403-001 - Imprim
Histórico do Contribuinte: Sim

Boletim do Cadastro Imobiliário - (Este Documento Não é Válido como Certidão)

Exercício Fiscal Selecionado: 2027
Situação : Isenção Tota

Demais Áreas:

Área da Unidade:

Área construída no Lote:

Históricos Registrados

Data:

Descricao

Ocorrência / Documento



Município de Mogi Mirim
STM - Sistema de Tributação Municipal

Inscrição Cadastral: 54-41-54-0411-001 até 54-41-54-0411-001 - Imprim
Histórico do Contribuinte: Sim

Boletim do Cadastro Imobiliário - (Este Documento Não é Válido como Certidão)

Exercício Fiscal Selecionado: 2027

Situação : Isenção Tota

Inscrição Cadastral: 54-41-54-0411-001 (Face:1/0) / Nro.Contrib.Imóvel: 36952

Proprietários

Nome: MUNICIPIO DE MOGI MIRIM C.P.F./C.N.P.J.: / 45.332.095/0001-89 Principal

Compromissários

Nome: C.P.F./C.N.P.J.: /

Local do Imóvel

Endereço: RUA WILSON KOTSURA - N°

Complemento: - AREA INSTITUCIONAL

Bairro: ALTO DO MIRANTE

Cep: 13802-593

Distrito:

Loteamento: JARDIM QUARTIERI

Cidade: Mogi Mirim

U.F.: SP

Quadra: INST

Lote: INSTIT

Endereço de Entrega

Endereço: RUA DOUTOR JOSE ALVES - N° 129

Complemento: CENTRO

Bairro:

Distrito:

Cidade: MOGI MIRIM

Cep: 13800-050

U.F.: SP

Avaliação do Imóvel

Valor Venal do Terreno :	430.901,06	Val. Referência Terreno :	719.800,64
Valor Venal da Construção:	0,00	Val. Referência Construção:	0,00
Valor Venal do Excesso :	0,00	Val. Referência Excesso :	0,00
Valor Venal do Imóvel :	430.901,06	Valor Referência Imóvel :	719.800,64

* Valores do Lançamento do ano fiscal 2026

Dimensões do Lote

Área do Lote: 5.440,6700m²

Tipo do Lote: Lote Normal

Área da Unidade:

Área Ideal : 5.440,6700m²

Testadas

Logradouro: WILSON KOTSURA

Metragem: 50,67m

Principal

Logradouro: WILSON KOTSURA

Metragem: 78,30m

Logradouro: WILSON KOTSURA

Metragem: 112,32m

Dados Cadastrais

Número de frentes	3
Alagamento	2 - Não
Localização	1 - Esquina
Recolhimento de Lixo	3 - Não recolhe
Categoria de Uso	1 - Terreno sem uso
Planta genérica valores	49
Zona	5 - Zona E
Fração Ideal	1,000000
Matricula	77.495
PGV-2009	17
Incidência do CIP	1 - Não
Motivo de não Incidir CIP	3 - Imóvel Público



Município de Mogi Mirim
STM - Sistema de Tributação Municipal

Inscrição Cadastral: 54-41-54-0411-001 até 54-41-54-0411-001 - Imprim
Histórico do Contribuinte: Sim

Boletim do Cadastro Imobiliário - (Este Documento Não é Válido como Certidão)

Exercício Fiscal Selecionado: 2027
Situação : Isenção Total

Código de Cobrança 6 - Isenção Total
Zoneamento Principal ZCO 2

Construções

Área:	Tipo:	Categoria:	Est.Con.:	Pontos:	Ano:
Demais Áreas:		Área da Unidade:			Área construída no Lote:

Históricos Registrados

Data: 03/09/2020

Descrição

Cadastro - Atualização Diversos

Ocorrência / Documento

consta proc 6368/2020 de análise de titularidade - POSSUI MATRICULA INDIVIDUAL (MMFEM,
03/09/2020 15:15:45)

Data: 24/08/2007

Descrição

HISTÓRICO ANTIGO SISTEMA

Ocorrência / Documento

usuário: GRPTA

24/10/05 - APROV PROJ LOT PROT 9529/05 N ORDEM

MATRÍCULA Nº

103.310

CNM: 120220.2.0103310-45

FICHAS Nº

04

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

Código Nacional de Serventias nº 12.022-0

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Imóvel: URRANO - Município: MOGI MIRIM - Cadastro Municipal: 55.15.67.0777.001 e 55.15.38.0193.001. Cadastro no INCRA: 611.069.019.283.9 - Receita Federal(Nirf): 4.199.674.7.
 A gleba de terras designada "Gleba Remanescente 02", do Sítio Santo Antonio no imóvel denominado São Jerônimo de Lavapés, localizada neste município, comarca e circunscrição imobiliária de Mogi Mirim, SP, com a área de 20.350,71 m², ou 2,03 hectares, ou ainda, 0,84 alqueires, assim descrita: Inicia-se no ponto 01, confrontando com a PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM, MATRÍCULA Nº 48.974 e RUA SEBASTIÃO MILANO SOBRINHO; daí segue até o ponto 02, com azimute de 332°53'05" e distância de 174,52 m; daí segue até o ponto 03 com azimute de 344°04'27" e distância de 6,74 m; daí segue até o ponto 04 com azimute de 324°56'02" e distância de 13,51 m, localizado no Km 3 + 740,24 m Leste distante de 28 m do eixo da rodovia Anel Viário Prefeito Jamil Bacar (SPI 054/147) e Dista 70 m da faixa de Domínio, Coordenada de Localização E = 299.005,886, N = 7513.842,890, do ponto 01 ao ponto 04 confrontando com a RUA SEBASTIÃO MILANO SOBRINHO; daí deflete a direita e segue até o ponto 13 com azimute de 95°06'00" e distância de 170,90 m, localizado no Km 3 + 569,34 m Leste distante de 28 m do eixo da rodovia Anel Viário Prefeito Jamil Bacar (SPI 054/147) e Dista 70 m da faixa de Domínio, Coordenada de Localização E = 299.172,155, N = 7.513.828,048, confrontando com DEPARTAMENTO DE ESTRADAS E RODAGEM - D.E.R. - MATRÍCULA Nº 82.367; daí deflete a direita e segue até o ponto 14 com azimute de 151°35'54" e distância de 103,99 m confrontando com FREDERICO DE OLIVEIRA TOZI E S/M - MATRÍCULA: Nº 48.554; daí deflete a direita e segue até o ponto 01 com azimute de 242°57'05" e distância de 146,36 m confrontando com a PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM - MATRÍCULA nº 48.974, onde se deu o início da descrição. Perfazendo a área de 20.350,71 m², ou 2,03 hectares, ou ainda, 0,84 alqueires. Cadastro no INCRA: 611.069.019.283.9, área total: 5,3000 ha, módulo rural: 42,5000 ha, nº módulos rurais: 0,12, nº módulos fiscais: 0,2900, fração mínima de parcelamento: 2,00 ha, denominação: Sítio Santo Antonio, classificação fundiária: Minifúndio, localização: Bairro Jardim Planalto. Número do Imóvel na Receita Federal (Nirf): 4.199.674.7. Proprietários: 1) LORIVALDO TOZI, brasileiro, monitor de alunos aposentado, RG. 4.862.404.55P.SP e CPF/MF 272.930.258.15, e sua mulher MARINA DE OLIVEIRA TOZI, brasileira, assistente social aposentada, RG. 4.842.376.55P.SP e CPF/MF 965.138.108.68, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes em Itapira, SP, na Rua Joaquim Nabuco, 96, Nova Itapira - (titulares da parte ideal de 89/7096%); e 2) JOÃO BERNARDI, brasileiro, aposentado, RG. 9.096.818.55P.SP e CPF/MF 965.146.988.91, e sua mulher MARIA DIVINA DO PRADO BERNARDI, brasileira, técnica em raio X, RG. 11.425.580.55P.SP e CPF/MF 120.629.778.67, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anterior à vigência da Lei 6.515/77, residentes nesta cidade, na Rua Antônio Moi, 86, Santa Luzia - (titulares da parte ideal de 10,2903%). Registros anteriores: R.01, de 16/09/1993, e R.05, de 06/07/1999, ambos da matrícula 43.271, deste Ofício. Mogi Mirim, 21 de setembro de 2018. O Escrevente, (Reginaldo Antônio Araujo). O Substituto do Oficial, (Jéner Rodrigo dos Santos). Protocolo 277.775, de 05/05/2017 e Microfilme Microfilme 137.181.

R. 01. Mogi Mirim, 26 de Fevereiro de 2021. Pela Escritura de Inventário e Partilha de 04 de Agosto de 2015, Livro 652, fls. 67, aditada pela escritura de 18 de Janeiro de 2021, Livro 778, fls. 79, lavradas pelo 2º Tabelião de Notas de Itapira, SP, em decorrência do falecimento de LORIVALDO TOZI, ocorrido em 13 de Setembro de 2014, a parte ideal de 89,7096% do imóvel objeto desta matrícula, à qual foi atribuída o valor de R\$ 14.763,63, foi partilhada na proporção de: 44,848% ao ESPULSO DE MARINA DE OLIVEIRA TOZI, CPF/MF

(Continua no verso)

Página: 0001/0004

MATRICULA Nº
103.310

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE MOGI MIRIM - S.P.
Código Nacional de Serventias nº 12.022-0

CNM: 120220.2.0103310-45

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA Nº
01v2

965.138.108-68; e 44.8548% aos herdeiros filhos, a saber: 1) FREDERICO DE OLIVEIRA TOZI, brasileiro, solteiro, maior, estudante, RG. 47.963.377.0.SSP.SP, CPF/MF 365.429.498-79, residente na Rua Joaquim Nabuco, nº 96, Bairro Nova Itapira, na cidade de Itapira, SP; e 2) LEONARDO DE OLIVEIRA TOZI, brasileiro, solteiro, maior, estudante, RG. 44.348.996.8.SSP.SP, CPF/MF 350.014.598-18, residente na Rua Joaquim Nabuco, nº 96, Bairro Nova Itapira, na cidade de Itapira, SP, representado por seu procurador Frederico de Oliveira Tozi, acima qualificado. O Escrevente, (Pedro Henrique Pimentel Soncini).- Prot. 313.275, de 02/02/2021, Mic. 155.927 e Selo Digital 120220321000000017191021E.

R. 02. Mogi Mirim, 26 de Fevereiro de 2021. Pela Escritura de Inventário e Partilha de 04 de Agosto de 2015, Livro 652, fls. 87, aditada pela escritura de 18 de Janeiro de 2021, Livro 778, fls. 79, lavradas pelo 2º Tabelião de Notas de Itapira, SP, em decorrência do falecimento de MARINALVA DE OLIVEIRA TOZI, ocorrido em 14 de Dezembro de 2014, a parte ideal de 44,8548% do imóvel objeto desta matrícula, à qual foi atribuída o valor de R\$ 7.381,82, foi partilhada aos herdeiros filhos, a saber: 1) FREDERICO DE OLIVEIRA TOZI, já qualificado; e 2) LEONARDO DE OLIVEIRA TOZI, já qualificado, representado por seu procurador Frederico de Oliveira Tozi, CPF/MF 365.429.498-79. O Escrevente, (Pedro Henrique Pimentel Soncini).- Prot. 313.275, de 02/02/2021, Mic. 155.927 e Selo Digital 120220321000000017191121C.

AV. 03. Mogi Mirim, 25 de Junho de 2024. Procede-se esta averbação, à vista de autorização contida na Escritura de Permuta de 04 de Junho de 2024, Livro 933, fls. 185, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas local, para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado, atualmente, na Prefeitura Municipal local, sob nº 55.15.38.0193.001, conforme Boletim do Cadastro Imobiliário expedida pela mesma Prefeitura, em 24 de Maio de 2024. A Escrevente, *Elidia Cristina Zimbrão Rodrigues* (Elidia Cristina Zimbrão Rodrigues).- Prot. 352.809, de 06/06/2024, Mic. 187.780 e Selo Digital 1202203310000000378084240.

AV. 04. Mogi Mirim, 25 de Junho de 2024. Procede-se esta averbação, à vista de autorização contida na Escritura referida na AV. 03, LEONARDO DE OLIVEIRA TOZI, casou-se com SIMONE COLFERAI, brasileira, RG. 28.750.053.6.SSP.SP, CPF/MF 276.466.668.31, em 13 de Abril de 2019, pelo regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente assinar SIMONE COLFERAI TOZI, conforme prova o registro de casamento nº 14916, fls. 50, Livro B-98, constante da certidão fornecida pelo RCPN de Itapira, SP, em 01 de Junho de 2024, materializada pelo RCPN de Mogi Guacu, SP, em 03 de Junho de 2024. A Escrevente, *Elidia Cristina Zimbrão Rodrigues* (Elidia Cristina Zimbrão Rodrigues).- Prot. 352.809, de 06/06/2024, Mic. 187.780 e Selo Digital 1202203E1000000037808524C.

R. 05. Mogi Mirim, 25 de Junho de 2024. Pela Escritura referida na AV. 03, os proprietários JOÃO BERNARDI, lavrador, RG. 9.096.819.0.SSP.SP, e sua mulher MARIA DIVINA DO PRADO BERNARDI, do lar, RG. 11.425.580.5.SSP.SP, transmitiram a título de PERMUTA a parte ideal de 10,2903% do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 50.887,82, a 1) FREDERICO DE OLIVEIRA TOZI, supervisor comercial, já qualificado; e 2) LEONARDO DE OLIVEIRA TOZI, engenheiro, casado com SIMONE COLFERAI TOZI, já qualificados, residentes na Rua dos Lirios, nº 193 - Santa Marta, na cidade de Itapira, SP, representados pelo procurador Nelson Mestrinel, CPF/MF 304.840.578.04. A Escrevente, *Elidia Cristina Zimbrão Rodrigues* (Elidia Cristina Zimbrão Rodrigues).- Prot. 352.809, de 06/06/2024, Mic. 187.780 e Selo Digital

MATRÍCULA Nº

103.310

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA COMARCA DE MOGI MIRIM - S.P.

Código Nacional de Serventias nº 12.022-0

CNM: 120220.2.0103310-45

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA Nº

02

120220321000000037808624Y.

R. 06. Mogi Mirim, 25 de Junho de 2024. Pela Escritura de Desapropriação Amigável de 04 de Junho de 2024, Livro 933, fls. 189, e ata retificativa de 24 de Junho de 2024, Livro 935, fls. 125, lavradas pelo 1º Tabelião de Notas local, os proprietários: 1) FREDERICO DE OLIVEIRA TOZI, já qualificado; e 2) LEONARDO DE OLIVEIRA TOZI, assistido por sua mulher SIMONE COLFERAI TOZI, já qualificados, representados pelo procurador Nelson Mestrinel, CPF/MF 304.840.578.04, transmitiram a título de **DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL**, pelo valor de R\$ 1.674.355,29, o imóvel objeto desta matrícula, ao **MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM**, com sede na Rua Dr. José Alves, nº 129, centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.332.095/0001.89; imóvel esse, declarado de utilidade pública, cuja finalidade para implantação de loteamento popular habitacional, por força do Decreto nº 9.199, de 01 de Maio de 2024, e da Lei Municipal nº 6.752, de 06 de Março de 2024. A Escrevente Eldia Cristina Zimbrão Rodrigues (Eldia Cristina Zimbrão Rodrigues).- Prot. 352.810, de 06/06/2024, Mic. 187.781 e Selo Digital 1202203F1000000037809324D.

Esta certidão, extraída por processo reprográfico de acordo com o § 1º, do Art. 19 da Lei 6.015, de 31/12/1973, está conforme o original constante da **matrícula nº103310**, deste registro. NADA MAIS havendo a certificar **além dos atos nela lançados**, inclusive com referência a alienações, ônus reais e registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão, do que dou fé. Certidão extraída sob a forma de documento eletrônico, assinada com certificado digital ICP-Brasil por **Wesley de Oliveira Paulino - escrevente autorizado**. Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 15. "c").

Ao Oficial.....	R\$	44,20
Ao Estado.....	R\$	0,00
Ao IpeSP.....	R\$	0,00
Ao Reg. Civil:	R\$	0,00
Ao Trib. Just:	R\$	0,00
Ao Município..:	R\$	1,33
Ao Min.Púb.....	R\$	0,00
Total.....	R\$	45,53

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA.

Mogi Mirim-SP, 16 de junho de 2025.
Emitida as 12:15:00 horas.

Controle:



557567

Página: 0004/0004



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1202203C3000000044248225L

Pedido de certidão nº: 180449



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: L9SJX-CH4PJ-FCCYF-6V7VV

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Wesley De Oliveira Paulino (CPF ***.698.778-**))

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/L9SJX-CH4PJ-FCCYF-6V7VV>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>

CNM: 120220.2.0103308-51

FICHAS

41

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

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

Código Nacional de Serventias nº 12.022-0

MATRICULANº

103.308

Imovel: URBANO - Município: MOGI MIRIM - Cadastro Municipal: 55.16.51.0351.001 e 55.16.16.31.0385.001. Cadastro no INCRA: 619.051.002.690.5 - Receita Federal (Nirf): 7.160.156.2.

A gleba de terras designada "Gleba Remanescente 02", da Área 2 do Sítio São Jerônimo, localizada neste município, comarca e circunscrição imobiliária de Mogi Mirim, SP, com a área de 31.913,02 m², ou 3,19 hectares, ou ainda, 1,32 alqueires, assim descrita: Inicia-se no ponto 01 confrontando com PATRI TRINTA E UM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS MATRÍCULA Nº 80.067 e PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM LOTE 04 DA QUADRA L do Jardim Planalto; daí segue até o ponto 02 com azimute de 331°29'46" e distância de 6,96 m; confrontando com PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM LOTE 04 DA QUADRA L do Jardim Planalto; daí segue até o ponto 03 com azimute de 331°29'46" e distância de 10,00 m; confrontando com LUIZ ANTONIO LOPES MATRÍCULA 44.342; daí segue até o ponto 04 com azimute de 331°29'46" e distância de 10,00 m, confrontando com CICERO BELARMINO RAMOS E S/M MATRÍCULA 93.372, daí segue até o ponto 05 com azimute de 331°29'46" e distância de 10,00 m, confrontando com PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM LOTE 07 DA QUADRA L do Jardim Planalto; daí segue até o ponto 06 com azimute de 331°29'46" e distância de 10,00 m, confrontando com PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM LOTE 08 DA QUADRA L do Jardim Planalto; daí segue até o ponto 07 com azimute de 331°29'46" e distância de 60,27 m confrontando com PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM MATRÍCULA 48.974; daí segue até o ponto 08 com azimute de 331°36'34" e distância de 103,59 m, localizado no Km 3 + 569,34m Leste distante 28 m do eixo da rodovia Anel Viário Prefeito Jamil Bacar (SPI 054/147) e Dista 70 m da faixa de domínio, Coordenada de Localização E = 299.172,155, N = 7.513.828,048, confrontando com FREDERICO DE OLIVEIRA TOZI E OUTROS MATRÍCULA: Nº 43.271; daí deflete a direita e segue até o ponto 16 com azimute de 95°06'00" com distância de 357,28, localizado no Km 3 + 212,06 m Leste distante 28 m do eixo da rodovia Anel Viário Prefeito Jamil Bacar (SPI 054/147) e Dista 70 m da faixa de domínio, Coordenada de Localização E = 299.531,260, N = 7.513.795,998, confrontando com DEPARTAMENTO DE ESTRADAS E RODAGEM - D.E.R. MATRÍCULA Nº 82.368 E DEPARTAMENTO DE ESTRADAS E RODAGEM - D.E.R. MATRÍCULA Nº 76.876; daí deflete a direita e segue até o ponto 17 com azimute de 238°58'44" e distância de 20,45 m; confrontando com RUA LUIZ GUSTAVO MULLER (RESIDENCIAL FLORESTA); daí segue até o ponto 18 com azimute de 238°58'44" e distância de 4,00 m; confrontando com PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM, ÁREA INSTITUCIONAL IV MATRÍCULA 77.027; daí segue até o ponto 19 com azimute de 238°58'44" e distância de 10,00 m; confrontando com PATRI TRINTA E UM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS MATRÍCULA Nº 79.873; daí segue até o ponto 20 com azimute de 238°58'44" e distância de 10,00 m; confrontando com PATRI TRINTA E UM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS MATRÍCULA Nº 79.874; daí segue até o ponto 21 com azimute de 238°58'44" e distância de 10,00 m; confrontando com PATRI TRINTA E UM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS MATRÍCULA Nº 79.875; daí segue até o ponto 22 com azimute de 238°58'44" e distância de 10,00 m; confrontando com JOSÉ PINHEIRO DOS SANTOS MATRÍCULA Nº 79.876; daí segue até o ponto 23 com azimute de 238°58'44" e distância de 10,00 m; confrontando com SUZANA VALQUIRIA DOS RAMPAZIO Nº 79.877; daí segue até o ponto 24 com azimute de 238°58'44" e distância de 10,00 m; confrontando com HELENA BARBOSA MATRÍCULA Nº 79.878; daí segue até o ponto 25 com azimute de 238°58'44" e distância de 10,00 m; confrontando com RENATA CARVALHO DOS SANTOS MATRÍCULA Nº 79.879; daí segue até o ponto 26 com azimute de 238°58'44" e distância de 10,00 m; confrontando com SUELI DA SILVA Nº 79.880; daí segue até o ponto 27 com azimute de 238°58'44" e distância de 10,00 m; confrontando com FABIANA APARECIDA DE MORAES MATRÍCULA Nº 79.881; daí segue até o ponto 28 com azimute de 238°58'44" e distância de 10,00 m; confrontando com ELISANGELA DA SILVA

(Continua no verso)

Página 0001/0004

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Mogi Mirim - SP

12022-0-AA 334671



MAIRICULAN^o
103.308

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE MOGI MIRIM - S.P.
Código Nacional de Serventias nº 12.022-0

CNM: 120220.2.0193308-51
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHAN^o
147

RESIDENCIAL MATRÍCULA Nº 79.882; daí segue até o ponto 29 com azimute de 238°58'44" e distância de 10,00 m; confrontando com JEFERSON ROBERTO ROSA DOS SANTOS MATRÍCULA Nº 79.883; daí segue até o ponto 30 com azimute de 238°58'44" e distância de 10,00 m; confrontando com SUZANA APARECIDA DE MORAES MATRÍCULA Nº 79.884; daí segue até o ponto 31 com azimute de 238°58'44" e distância de 10,00 m; confrontando com SIMONE ALESSANDRA GALVÃO DE ANDRADE MATRÍCULA Nº 79.885; daí segue até o ponto 32 com azimute de 238°58'44" e distância de 10,00 m; confrontando com PATRÍCIA MARQUES DA SILVA COSTA MATRÍCULA Nº 79.886; daí segue até o ponto 33 com azimute de 238°58'44" e distância de 100,54 m; confrontando com PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM MATRÍCULA Nº 87.739; daí segue até o ponto 34 com azimute de 238°58'44" e distância de 13,00 m; confrontando com RUA ANTONIO DONATI DO (RESIDENCIAL FLORESTA); daí segue até o ponto 01 com azimute de 241°39'25" e distância de 20,01 m confrontando com PATRI TRINTA E UM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS MATRÍCULA Nº 80.067, onde se deu início desta descrição. Fazendo a área de 31.913,02 m², ou 3,19 hectares, ou ainda, 1,32 Alqueires. Cadastrado no INCRA: 619.051.002.690.5, área total: 9,9102 ha, nº módulos rurais: 0,00, nº módulos fiscais: 0,5505, fração mínima de parcelamento: 2,00 ha, sem denominação, classificação, Fundiária: Manúfundo, localização: Bairro Jardim Planalto. Número do Imóvel na Receita Federal (Matf): A.160.156-2. Proprietários: LORIVALDO TOZI, brasileiro, monitor de alunos aposentado, RG. 4.862.404.SSP.SP e CPF/MF 272.930.258.15, e sua mulher MARINALVA DE OLIVEIRA TOZI, brasileira, assistente social aposentada, RG. 4.442.376.SSP.SP e CPF/MF 965.138.108.68, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes em Itapira, SP, na Rua Joaquim Nabuco, 96, Nova Itapira. Registro anterior: R.05, da Matrícula 48.554, datado de 21/09/2005, deste Ofício. Mogi Mirim, 21 de setembro de 2018. O Escrevente, (Reginaldo Antônio Araújo). O Substituto do Oficial, (Jêner Rodrigo dos Santos). Protocolo 277.774, de 05/05/2017 e Microfilme 137.180.

R. 01. Mogi Mirim, 26 de Fevereiro de 2021. Pela Escritura de Inventário e Partilha de 04 de Agosto de 2015, Livro 652, fls. 87, editada pela escritura de 18 de Janeiro de 2021, Livro 778, fls. 79, lavradas pelo 2º Tabelião de Notas de Itapira, SP, em decorrência do falecimento de LORIVALDO TOZI, ocorrido em 13 de Setembro de 2014, o imóvel objeto desta matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R\$ 23.200,00, foi partilhado na proporção de: 50% ao ESPÓLIO DE MARINALVA DE OLIVEIRA TOZI, CPF/MF 965.138.108-68; e 50% aos herdeiros filhos: a saber: 1) FREDERICO DE OLIVEIRA TOZI, brasileiro, solteiro, maior, estudante, RG. 47.963.377.0.SSP.SP, CPF/MF 365.429.498-79, residente na Rua Joaquim Nabuco, nº 96, Bairro Nova Itapira, na cidade de Itapira, SP; e 2) LEONARDO DE OLIVEIRA TOZI, brasileiro, solteiro, maior, estudante, RG. 44.348.996.8.SSP.SP, CPF/MF 350.014.598-18, residente na Rua Joaquim Nabuco, nº 96, Bairro Nova Itapira, na cidade de Itapira, SP, representado por seu procurador Frederico de Oliveira Tozi, acima qualificado. O Escrevente, (Pedro Henrique Pimentel Soncini). - Prot. 313.275, de 02/02/2021, Mic. 155.927 e Selo Digital 120220321000000171906213.

R. 02. Mogi Mirim, 26 de Fevereiro de 2021. Pela Escritura de Inventário e Partilha de 04 de Agosto de 2015, Livro 652, fls. 87, editada pela escritura de 18 de Janeiro de 2021, Livro 778, fls. 79, lavradas pelo 2º Tabelião de Notas de Itapira, SP, em decorrência do falecimento de MARINALVA DE OLIVEIRA TOZI, ocorrido em 14 de Dezembro de 2014, a parte ideal de 50% do imóvel objeto desta matrícula, a qual foi atribuído o valor de R\$

(Continua na Ficha nº 02)

Página 0002/0004

CNM: 120220.2.0103308-51

MATRICULANº
103.308

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE MOGI MIRIM - S.P.
Código Nacional de Serventias nº 12.022-0

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA Nº
02

11.600,00, foi partilhada aos herdeiros filhos, a saber: 1) FREDERICO DE OLIVEIRA TOZI, já qualificado; e 2) LEONARDO DE OLIVEIRA TOZI, já qualificado por seu procurador Frederico de Oliveira Tozi, CPF/MF 365.429.498-79. O Escrevente, (Pedro Henrique Pimentel Soncini).- Prot. 313.275, de 02/02/2021, Mic. 155.927 e Selo Digital 1202203210000000171907211.

AV. 03. Mogi Mirim, 25 de Junho de 2024. Procede-se esta averbação, à vista de autorização contida na Escritura de Desapropriação Amigável de 04 de Junho de 2024, Livro 933, fls. 189, e ata retificativa de 24 de Junho de 2024, Livro 935, fls. 125, lavradas pelo 1º Tabelião de Notas local, para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado, atualmente, na Prefeitura Municipal local, sob nº 55.16.31.0385.001, conforme Boletim do Cadastro Imobiliário expedida pela mesma Prefeitura, em 15 de Maio de 2024. A Escrevente, Elidia Cristina Zimbrão Rodrigues (Elidia Cristina Zimbrão Rodrigues).- Prot. 352.810, de 06/06/2024, Mic. 187.781 e Selo Digital 1202203F10000000378088244.

AV. 04. Mogi Mirim, 25 de Junho de 2024. Procede-se esta averbação, à vista de autorização contida na Escritura referida na AV. 03, para ficar constando que LEONARDO DE OLIVEIRA TOZI, casou-se com SIMONE COLFERAI, brasileira, RG. 28.750.053.6.SSP.SP, CPF/MF 276.466.668.31, em 13 de Abril de 2019, pelo regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente assinar SIMONE COLFERAI TOZI, conforme prova o registro de casamento nº 14916, fls. 50, Livro B-98, constante da certidão fornecida pelo RCPN de Itapira, SP, em 01 de Junho de 2024, materializada pelo RCPN de Mogi Guaçu, SP, em 03 de Junho de 2024, microfilmada neste Registro, sob nº 187.780. A Escrevente, Elidia Cristina Zimbrão Rodrigues (Elidia Cristina Zimbrão Rodrigues).- Prot. 352.810, de 06/06/2024, Mic. 187.781 e Selo Digital 1202203E1000000037809024L.

R. 05. Mogi Mirim, 25 de Junho de 2024. Pela Escritura de Desapropriação Amigável de 04 de Junho de 2024, Livro 933, fls. 189, e ata retificativa de 24 de Junho de 2024, Livro 935, fls. 125, lavradas pelo 1º Tabelião de Notas local, os proprietários: 1) FREDERICO DE OLIVEIRA TOZI, já qualificado; e 2) LEONARDO DE OLIVEIRA TOZI, assistido por sua mulher SIMONE COLFERAI TOZI, já qualificados, representados pelo procurador Nelson Mestrinel, CPF/MF 304.840.578.04, transmitiram a título de **DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL**, pelo valor de R\$ 2.625.644,71, o imóvel objeto desta matrícula, ao **MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM**, com sede na Rua Dr. José Alves, nº 129, centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.332.095/000189; imóvel esse, declarado de utilidade pública, cuja finalidade para implantação de loteamento popular habitacional, por força do Decreto nº 9.199, de 01 de Maio de 2024, e da Lei Municipal nº 6.752, de 06 de Março de 2024. A Escrevente, Elidia Cristina Zimbrão Rodrigues (Elidia Cristina Zimbrão Rodrigues).- Prot. 352.810, de 06/06/2024, Mic. 187.781 e Selo Digital 1202203F1000000037809124H.



Esta certidão, extraída por processo reprográfico de acordo com o § 1º do Art. 19 da Lei 6.015, de 31/12/1973, esta conforme o original constante da matrícula nº103308, desteregistro. NADA MAIS havendo a certificar **além dos atos nela lançados**, inclusive com referência a alterações, ônus reais e registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutorias e referir-se aos atos praticados, até o dia imediatamente anterior à emissão, do que dou fé. Para lavatura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XM, 15, "c")

Ao Oficial..... R\$ 42,22
Ao Estado..... R\$ 0,00
Ao Iesp..... R\$ 0,00
Ao Reg. Civil: R\$ 0,00
Ao Trib. Just: R\$ 0,00
Ao Município.: R\$ 1,27
Ao Min. Pùb.: R\$ 0,00
Total..... R\$ 43,49
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA. *PA*

Certidão de ato praticado protocolo nº: 352310

Mogi Mirim-SP, 01 de julho de 2024.
Emitida às 12:36:25 horas.

Aline Cassia Diniz Fachinetti
Aline Cassia Diniz Fachinetti
Escrevente Autorizada

Controle



524453

Página: 0001/0004

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1202203F30000000378092240



MATRICULA Nº
103.310

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE MOGI MIRIM - S.P.
Código Nacional de Serventias nº 12.022-0

CNM: 120220.2.0103310-45
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHAS
01

Imóvel: URBANO - Município: MOGI MIRIM - Cadastro Municipal: 55.15.67.0777.001 e 55.15.38.0193.001. Cadastro no INCRA: 611.069.019.283.9 - Receita Federal(Nirf): 4.199.674.7.

A gleba de terras designada "Gleba Remanescente D2", do Sítio Santo Antonio no imóvel denominado São Jerônimo ou Lavapés, localizada neste município, comarca e circunscrição imobiliária de Mogi Mirim, SP, com a área de 20.350,71 m², ou 2,03 hectares, ou ainda, 0,84 alqueires, assim descrita: Inicia-se no ponto 01, confrontando com a PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM, MATRÍCULA Nº 48.974 e RUA SEBASTIÃO MILANO SOBRINHO; daí segue até o ponto 02, com azimute de 332°53'05" e distância de 174,52 m; daí segue até o ponto 03 com azimute de 344°04'27" e distância de 6,74 m; daí segue até o ponto 04 com azimute de 324°56'02" e distância de 13,51 m, localizado no Km 3 + 740,24 m Leste distante de 28 m do eixo da rodovia Anel Viário Prefeito Jamil Bacar (SPI 054/147) e ponto 04 confrontando com a RUA SEBASTIÃO MILANO SOBRINHO; daí deflete a direita e segue até o ponto 01 ao azimute de 95°06'00" e distância de 170,90 m, localizado no Km 3 + 569,34 m Leste distante de 28 m do eixo da rodovia Anel Viário Prefeito Jamil Bacar (SPI 054/147) e Distância de 70 m da faixa de domínio, Coordenada de Localização E = 299.172,155, N = 7.513.828,048, confrontando com DEPARTAMENTO DE ESTRADAS E RODAGEM - D.E.R. - MATRÍCULA Nº 82.367; daí deflete a direita e segue até o ponto 14 com azimute de 151°35'54" e distância de 103,59 m confrontando com FREDERICO DE OLIVEIRA TOZI E S/M - MATRÍCULA: Nº 48.554; daí deflete a direita e segue até o ponto 01 com azimute de 242°57'05" e distância de 146,36 m confrontando com a PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM - MATRÍCULA nº 48.974, onde se deu o início da descrição. Perfazendo a área de 20.350,71 m², ou 2,03 hectares, ou ainda, 0,84 alqueires. Cadastro no INCRA: 611.069.019.283.9, área total: 5,3000 ha, módulo rural: 42,5000 ha, nº módulos rurais: 0,12, nº módulos fiscais: 0,2900, fração mínima de parcelamento: 2,00 ha, denominação: Sítio Santo Antonio, classificação fundiária: Minifúndio, localização: Bairro Jardim Planalto. Número do Imóvel na Receita Federal (Nirf): 4.199.674.7. Proprietários: 1) LORIVALDO TOZI, brasileiro, monitor de alunos aposentado, RG. 4.862.404.SSP.SP e CPF/MF 272.930.258.15, e sua mulher MARINALVA DE OLIVEIRA TOZI, brasileira, assistente social aposentada, RG. 4.842.376.SSP.SP e CPF/MF 965.138.106.68, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes em Itapira, SP, na Rua Joaquim Nabuco, 96, Nova Itapira - (titulares da parte ideal de 89/7096%); e 2) JOAO BERNARDI, brasileiro, aposentado, RG. 9.096.818.SSP.SP e CPF/MF 965.146.988.91, e sua mulher MARIA DIVINA DO PRADO BERNARDI, brasileira, técnica em raio X, RG. 11.425.580.SSP.SP e CPF/MF 120.629.778.67, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anterior à vigência da Lei 6.515/77, residentes nesta cidade, na Rua Antônio Moi, 866, Santa Luzia - (titulares da parte ideal de 10,2903%). Registros anteriores: R.01, de 16/09/1993, e R.05, de 06/07/1999, ambos da matrícula 43.271, deste Ofício. Mogi Mirim, 21 de setembro de 2018. O Escrevente, (Reginaldo Antônio Araújo). O Substituto do Oficial, (Jêner Rodrigo dos Santos). Protocolo 277.775, de 05/05/2017 e Microfilme Microfilme 137.181.

R. 01: Mogi Mirim, 26 de Fevereiro de 2021. Pela Escritura de Inventário e Partilha de 04 de Agosto de 2015; Livro 652, fls. 67, aditada pela escritura de 18 de Janeiro de 2021, Livro 778, fls. 79, lavradas pelo 2º Tabelião de Notas de Itapira, SP, em decorrência do falecimento de LORIVALDO TOZI, ocorrido em 13 de Setembro de 2014, a parte ideal de 89,7096% do imóvel objeto desta matrícula, a qual foi atribuída o valor de R\$ 14.763,63, foi partilhada na proporção de: 44,8548% ao ESPILIO DE MARINALVA DE OLIVEIRA TOZI, CPF/MF

(Continuando verso)

Página: 0001/0004

12022-0-33001-34500-044

12022-0-AA 334673

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Mogi Mirim - SP

MATRICULANº
103.310

REGISTRO DE IMÓVEIS
DACOMARCA DE MOGI MIRIM - S.P.

Código Nacional de Serventias nº 12.022.0

CNN: 120220.2.010335-0-65
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHANº
0102

965.138.108-68; e 44.85488 nos herdeiros filhos, a saber: 1) FREDERICO DE OLIVEIRA TOZI, brasileiro, solteiro, maior, estudante, RG. 47.963.377.0.SSP.SP, CPF/MF 365.429.498-79, residente na Rua Joaquim Nabuco, nº 96, Bairro Nova Itapira, na cidade de Itapira, SP; e 2) LEONARDO DE OLIVEIRA TOZI, brasileiro, solteiro, maior, estudante, RG. 44.348.996.8.SSP.SP, CPF/MF 350.014.598-18, residente na Rua Joaquim Nabuco, nº 96, Bairro Nova Itapira, na cidade de Itapira, SP, representado por seu procurador Frederico de Oliveira Tozi, acima qualificado. O Escrevente, (Pedro Henrique Pimentel Soncini). - Prot. 313.275, de 02/02/2021, Mic. 155.927 e Selo Digital 120220321000000017191021E.

R. 02. Mogi Mirim, 26 de Fevereiro de 2021. Pela Escritura de Inventário e Partilha de 04 de Agosto de 2015, Livro 652, fls. 87, aditada pela escritura de 18 de Janeiro de 2021, Livro 778, fls. 79, lavradas pelo 2º Tabelião de Notas de Itapira, SP, em decorrência do falecimento de MARINALVA DE OLIVEIRA TOZI, ocorrido em 14 de Dezembro de 2014, a parte ideal de 44,85488 do imóvel objeto desta matrícula, é qual atribuída o valor de R\$ 7.381,82, foi partilhada aos herdeiros filhos, a saber: 1) FREDERICO DE OLIVEIRA TOZI, já qualificado; e 2) LEONARDO DE OLIVEIRA TOZI, já qualificado, representado por seu procurador Frederico de Oliveira Tozi, CPF/MF 365.429.498-79. O Escrevente, (Pedro Henrique Pimentel Soncini). - Prot. 313.275, de 02/02/2021, Mic. 155.927 e Selo Digital 120220321000000017191121C.

AV. 03. Mogi Mirim, 25 de Junho de 2024. Procede-se esta averbação, à vista de autorização contida na Escritura de Permuta de 04 de Junho de 2024, Livro 933, fls. 185, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas local, para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado, atualmente, na Prefeitura Municipal local, sob nº 55.15.38.0193.001, conforme Boletim do Cadastro Imobiliário expedida pela mesma Prefeitura em 24 de Maio de 2024. A Escrevente, Eulidia Cristina Zimbrão Rodrigues (Eulidia Cristina Zimbrão Rodrigues). - Prot. 352.809, de 06/06/2024, Mic. 187.780 e Selo Digital 1202203310000000378084240.

AV. 04. Mogi Mirim, 25 de Junho de 2024. Procede-se esta averbação, à vista de autorização contida na Escritura referida na AV. 03, LEONARDO DE OLIVEIRA TOZI, casou-se com SIMONE COLFERAI, brasileira, RG. 28.750.053.6.SSP.SP, CPF/MF 276.466.668.31, em 13 de Abril de 2019, pelo regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente assinar SIMONE COLFERAI TOZI, conforme prova o registro de casamento nº 14916, fls. 50, Livro B-98, constante da certidão fornecida pelo RCPN de Itapira, SP, em 01 de Junho de 2024, materializada pelo RCPN de Mogi Guaçu, SP, em 03 de Junho de 2024. A Escrevente, Eulidia Cristina Zimbrão Rodrigues (Eulidia Cristina Zimbrão Rodrigues). - Prot. 352.809, de 06/06/2024, Mic. 187.780 e Selo Digital 12022033E1000000037808524C.

R. 05. Mogi Mirim, 25 de Junho de 2024. Pela Escritura referida na AV. 03, os proprietários JOÃO BERNARDI, lavrador, RG. 9.096.819.0.SSP.SP, e sua mulher MARIA DIVINA DO PRADO BERNARDI, do lar, RG. 11.425.580.5.SSP.SP, transmitiram a título de PERMUTA a parte ideal de 10,2903% do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 50.887,82, a 1) FREDERICO DE OLIVEIRA TOZI, supervisor comercial, já qualificado; e 2) LEONARDO DE OLIVEIRA TOZI, engenheiro, casado com SIMONE COLFERAI TOZI, já qualificados, residentes na Rua dos Lírios, nº 193, Santa Maria, na cidade de Itapira, SP, representados pelo procurador Nelson Mestrine, CPF/MF 304.840.578.04. A Escrevente, Eulidia Cristina Zimbrão Rodrigues (Eulidia Cristina Zimbrão Rodrigues). - Prot. 352.809, de 06/06/2024, Mic. 187.780 e Selo Digital

(Continua na Ficha nº 002)

Página: 0002/0004

MATRÍCULA Nº

103.310

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA COMARCA DE MOGI MIRIM - S.P.

Código Nacional de Serventias nº 12.022-0

CNM: 120220.2.0103310-45

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA Nº

02

12022032100000037808624Y.

R. 06. Mogi Mirim, 25 de Junho de 2024. Pela Escritura de Desapropriação Amigável de 04 de Junho de 2024, Livro 933, fls. 189, e ata retificativa de 24 de Junho de 2024, Livro 935, fls. 125, lavradas pelo 1º Tabelião de Notas local, os proprietários: 1) FREDERICO DE OLIVEIRA TOZI, já qualificado; e 2) LEONARDO DE OLIVEIRA TOZI, assistido por sua mulher SIMONE COLFERAI TOZI, já qualificados, representados pelo procurador Nelson Mestrinel, CPF/MF 304.840.578.04, transmitiram a título de **DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL**, pelo valor de R\$ 1.674.355,29, o imóvel objeto desta matrícula, ao **MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM**, com sede na Rua Dr. José Alves, nº 129, centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.332.095/0001.89; imóvel esse, declarado de utilidade pública, cuja finalidade para implantação de loteamento popular, por força do Decreto nº 9.199, de 01 de Maio de 2024, e da Lei Municipal nº 6.752, de 06 de Março de 2024. A Escrevente, *Elidya Cristina Zimbrão Rodrigues* (Elidya Cristina Zimbrão Rodrigues).- Prot. 352.810, de 06/06/2024, Mic. 187.781 e Selo Digital 1202203F1000000037809324D.

PROC. Nº 40/26

FOLHA Nº 87

Página 0003/0004

12022-0-330001-345000-0424



12022-0-AA 334674

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Mogi Mirim - SP

Esta certidão, extraída por processo reprográfico de acordo com o § 1º do Art. 19 da Lei 6.015 de 31/12/97, está conforme o original constante da **matrícula nº103310**, deste registro. **NADA MAIS** havendo a certificar **além dos atos nela lançados**, inclusive com referência a alterações ónus reais e registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias e refer-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão, do que dou fé. Para lavatura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias. (NSCGJSP, XI, 15, "c")

Ao Oficial.....	R\$	42,22
Ao Estado.....	R\$	0,00
Ao Ipeesp.....	R\$	0,00
Ao Reg. Civil:	R\$	0,00
Ao Trib. Just:	R\$	0,00
Ao Município:	R\$	1,27
Ao Min. Pub.:	R\$	0,00
Total.....	R\$	43,49

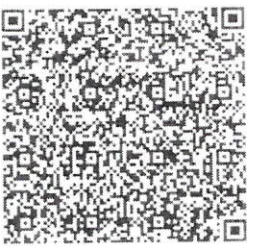
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA.

Certidão de ato praticado protocolo nº: 352810

Mogi Mirim-SP, 01 de julho de 2024.
Emitida as 12:37:11 horas.

Aline Cassia Diniz Fachinetti
Aline Cassia Diniz Fachinetti
Escrivente Autorizada

Controle:  524454  Página: 0004/0004



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:
1202203F30000000378095247

BUSCAS
CONFERIDO *Revisão*


 REPÚBLICA FEDERATIVA
 DO BRASIL

CNM: 120220.2.0076830-42

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

 MATRÍCULA Nº
 76.830

FICHA

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Imóvel: URBANO - Município: MOGI MIRIM - Cadastro Municipal: n/c. 55-32-54-0403.003
 A área institucional "1", com 10.582,59 m², de loteamento JARDIM PARQUE REAL II, situado no Bairro Bela Vista, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: inicia no ponto de divisa 2N, localizado no balão de retorno da Rua 10; daí segue em linha sobre a linha de divisa 2N - 2M por uma distância de 99,23 metros, divisando com a propriedade de Maria Conceição Guardia Pereira Lima e outros, até o ponto de divisa 2M, localizado na Rua 12; daí segue à esquerda em linha reta por uma distância de 127,95m, divisando com a Rua 12, até o ponto onde inicia a esquina da Rua 12 com a Rua 13; daí segue novamente à esquerda por um segmento de curva com raio de 9,00 metros, por uma distância de 14,14 metros, divisando com a esquina da Rua 12 com a Rua 13, até ponto onde termina a esquina da Rua 12 com a Rua 13; daí segue em linha reta por uma distância de 55,03 metros, até o ponto onde faz divisa com o lote 01 da quadra "V"; daí segue à esquerda em linha reta por uma distância de 109,00 metros, divisando com os lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09 da quadra "V", e depois segue à direita em linha reta por uma distância de 23,35 metros, divisando com o lote 09 da quadra "V", até o ponto localizado na Rua 10 na divisa com o lote 09; daí segue à esquerda em um segmento de curva com raio de 9,00 metros por uma distância de 3,80 metros e depois à direita por outro segmento de curva com raio de 12,00 metros por uma distância de 30,59 metros, nestes segmentos divisando com o balão de retorno da Rua 10, até o ponto 2N onde teve início esta descrição. Proprietário: MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ sob nº 45.332.095/0001-89, com sede nesta cidade, à Rua Dr. José Alves, 129. Registro do Loteamento: R. 04, na matrícula 60.053, datado de 30 de Novembro de 2007, deste Registro. Mogi Mirim, 31 de Agosto de 2009. A 1ª Substituta do Oficial, *Angela Fávares* (Angela Fávares Vicente Marques). - Prot. 205.917 e Nic. 68.005.

Página: 0001/0002

 Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
 Comarca de Mogi Mirim - SP

120220 AA 0361015 0325



Esta certidão, extraída por processo reprodutivo de acordo com o § 1º do Art 19 da Lei 6.015, de 31/12/1973, está conforme o original constante da matrícula nº76830, deste registro NADA MAIS havendo a certificar **além dos atos nela lançados** inclusive com referência a alterações, ônus reais e registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão do que dou fé. Para lavatura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (INSC/GJSP, XVI 15, "c")

Ao Oficial.....	R\$	44,20
Ao Estado.....	R\$	0,00
Ao Ipeesp.....	R\$	0,00
Ao Reg. Civil:	R\$	0,00
Ao Trib. Just:	R\$	0,00
Ao Município:	R\$	1,33
Ao Min. Pub.:	R\$	0,00
TOTAL.....	R\$	45,53

SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA.

Pedido de certidão nº 180388

LETRAS
CONFERIDO

Controle

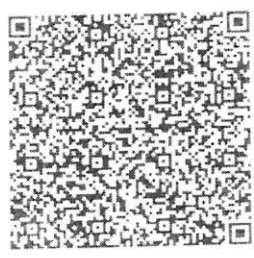
557453



Pasqua 00002/0002

Mogi Mirim-SP, 13 de junho de 2025.
Fimida às 14:49:40 horas.

Guilherme Pedro da Silva
Escrivente Autorizado



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1202203F3000000044217025Q



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

MATRÍCULA Nº
77.495

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

CNM: 120220.2.0077495-84

LIVRO 2 - REGISTRO CERAL

FICHA
012

Imóvel: URBANO - Município: MOGI MIRIM - Cadastro Municipal: n/c. 54.43.54-0411-001
ÁREA INSTITUCIONAL, do loteamento denominado "JARDIM QUARTIERI", situada nesta cidade, com a área de 5.440,67 m²; mede 96,02 metros de um dos lados que confronta com a Rua 02; tem uma curva de 16,30 metros de comprimento e 7,72 metros de raio, confrontando com a esquina das Ruas 02 e 04; seguindo 50,57 metros, confrontando de frente com a Rua 04; partindo com uma curva de 10,25 metros de comprimento e 9,94 metros de raio, confrontando com a esquina das Ruas 04 e 03, partindo com um alinhamento de 68,10 metros confrontando de um lado com a Rua 03; daí segue com alinhamento de 60,00 metros confrontando de fundo com os lotes 08 e 01. Proprietário: **MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM**, entidade jurídica de direito público interno, com sede na Rua Dr. José Alves, nº 129, inscrito no CNPJ/ME sob nº 45.332.095/0001.89. Registro anterior: R. 03, na matrícula 68.665, datado de 26 de Fevereiro de 2008, deste Registro. Mogi Mirim, 05 de Fevereiro de 2010. O 2º Substituto do Oficial, (José Francisco de Almeida). - Prot. 210.561 e Mic. 71.080.

Página: 0001/0002

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Mogi Mirim - SP

120220 AA 0361011 0325



Esta certidão extraída por processo reprográfico de acordo com o § 1º do Art 19 da Lei 6.015, de 31/12/1973, esta conforme o original constante da matrícula nº77495, do Registro NADA MAIS havendo a certificar **alem dos atos nela lançados** inclusive com referência a alterações, ônus reais e registro de criação de ações reais cupessais reipersecutorias e refer-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão, do que dou fe. Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSC/GJSP, XVI, 15, "c")

Ao Oficial.....	R\$	44,20
Ao Estado.....	R\$	0,00
Ao Ipeesp.....	R\$	0,00
Ao Reg. Civil:	R\$	0,00
Ao Trib. Just:	R\$	0,00
Ao Município:	R\$	1,33
Ao Min. Pub.....	R\$	0,00
Total.....	R\$	45,53
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA.		

Pedido de certidão nº: 180388



Mogi Mirim-SP, 13 de junho de 2025.
Emitida às 14:47:52 horas.

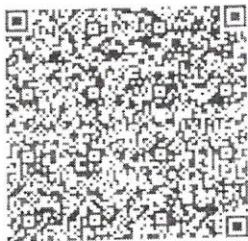
Guilherme Pedro da Silva
Escrivente Autorizado

Controle



5577451

Página 0002-0002

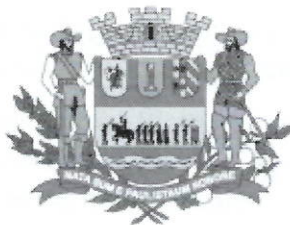


Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1202203F3000000044216825B



MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE NEGÓCIOS JURÍDICOS

DESPACHO Nº 4643/2026 DESPACHO

Processo nº 001295.000020/2026-22

Interessado: Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Assunto: Análise de minuta de Projeto de Lei – desafetação e alienação de área pública para implantação de loteamento de interesse social (Programa Nossa Casa – Preço Social)

Trata-se de solicitação de análise e emissão de parecer jurídico acerca da necessidade e viabilidade de elaboração de Projeto de Lei visando à desafetação e alienação de imóvel público municipal, **objeto de três áreas públicas**, destinado à implantação de loteamento habitacional de interesse social, no âmbito do Programa Nossa Casa – Preço Social.

A minuta apresentada prevê, em síntese a desafetação do bem público, a alteração de sua destinação, bem como a autorização para alienação mediante incorporação imobiliária, precedida de realização de licitação na modalidade concorrência, com possibilidade de oferecimento do imóvel em garantia de operação de crédito imobiliário.

Fora solicitado além do parecer jurídico, manifestação da Secretaria de Planejamento e do Gabinete do Prefeito, que ainda não se manifestaram nos autos.

Para melhor análise, esse procurador, solicitou a juntada dos cadastros imobiliários municipais das respectivas áreas, bem como as Matrículas cartorárias respectivas, que padecem ainda de uma última análise do setor.

Pois bem, quando estamos tratando de área públicas, é necessário verificar a natureza jurídica do bem e do objetivo da desafetação, sendo que nos termos do artigo 99 do Código Civil, os bens públicos classificam-se em: bens de uso comum do povo, bens de uso especial e bens dominicais.

Conforme consta da minuta, os imóveis, citados - Matrícula **103.310**, **76.830** e **77.495**, encontram-se classificados como **bem de uso comum do povo**, sendo apresentado a necessidade de prévia desafetação para possibilitar alienação, dependente de lei específica.

No entanto, a Matrícula **103.310**, por ter sido objeto de desapropriação para fins de implantação de loteamento popular, salvo melhor juízo, desnecessário essa autorização legal de desafetação.

Já as Matrículas **76.830** e **77.495** estão afetadas como **áreas institucionais**, oriundas de loteamento, ou seja, área destinada à implantação de equipamentos públicos comunitários (educação,

saúde, lazer, assistência, entre outros), nos termos da legislação urbanística. Os artigos 1.ºs das referidas minutas, preveem essa desincorporação para torna-las áreas para fins habitacional.

Quanto a alienação de bens imóveis da Administração Pública, exige-se o cumprimento dos requisitos previstos no artigo 76 da Lei nº 14.133/2021, combinado com a L.O.M, como sendo: o interesse público devidamente justificado, avaliação previa, autorização legislativa e realização de licitação.

As minutas contemplam tais exigências, pois há justificativa de interesse público (habitação de interesse social), colaborado com os termos de Convênios no âmbito do Programa Nossa Casa - Preço Social; T.C. nº 013.00000370/2026-72 - Jd. Planalto, T.C. nº 013.00000368/2026-01 - Jd. Parque Real e T.C. nº 013.000000371/2026-17 - Jd. Quartieri, conforme resolução da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Estado de São Paulo (SDUH).

A vinculação ao programa habitacional estadual constitui fundamento relevante de interesse público, especialmente por atender política pública de habitação, e viabilizar acesso à moradia para população de baixa renda. conforme menção ao Decreto Estadual nº 64.419/2019, como base normativa para a cooperação entre entes federados.

Considera-se também que houve avaliações prévias do imóvel, **porem não homologado por profissional do Município**, onde constam os valores venais e de referencias municipais nos respectivos cadastros imobiliarios.

A minuta ainda adota a alienação por meio de incorporação imobiliária, com fundamento no §1º do artigo 31 da Lei nº 4.591/1964 .

Tal modelo é juridicamente possível e é utilizado em programas habitacionais, desde que haja licitação prévia para escolha do incorporador, bem como o contrato contenha cláusulas que assegurem a finalidade pública e que haja adequada delimitação de riscos e responsabilidades.

O artigo 3º da minuta prevê cláusulas obrigatórias para garantir a destinação social do empreendimento , o que é adequado.

Todavia, **recomenda-se** um estudo para aperfeiçoamento redacional, para explicitar mais alguns critérios objetivos, que resguardem o Município na garantia do cumprimento da finalidade, como prazos para execução do empreendimento, penalidades pelo descumprimento da finalidade, clausula de reversão do imóvel em caso de desvio de finalidade.

A previsão na minuta de oferecimento do imóvel em garantia de operação de crédito também é juridicamente possível, porém demanda cautela, pois trata-se de ponto sensível ao envolver risco patrimonial ao Município e eventual execução da garantia por instituição financeira.

Por isso, também **recomenda-se** um melhor estudo para que na lei seja incorporada limitação e condições para essa garantia, vinculando esta a estrita execução do empreendimento habitacional, podendo também ser exigida uma contrapartida do incorporador, após acrescentado estudos técnicos urbanísticos, pela Secretaria de Planejamento, que deverá aferir a compatibilidade com o Plano Diretor e legislação de uso do solo.

Enfim diante do exposto, opina-se favoravelmente à tramitação do Projeto de Lei, porquanto a minuta apresentada é juridicamente viável, atendendo, em linhas gerais, aos requisitos legais para implementação de política habitacional de interesse social.

Todavia, recomenda-se, se conveniente, o estudo para aprimoramento da minuta conforme sugerido acima.

É o parecer,

Mogi Mirim, 23 de março de 2026.

Gerson Luiz Rossi Junior**Procurador Juridico**

Documento assinado eletronicamente por **Gerson L. Rossi Junior, Procurador**, em 23/03/2026, às 16:53, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



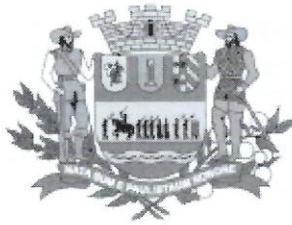
Documento assinado eletronicamente por **Adriana Tavares de Oliveira Penha, Secretária**, em 24/03/2026, às 10:54, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



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, informando o código verificador **0417373** e o código CRC **7F673968**.

Referência: Processo nº 001295.000020/2026-22

SEI nº 0417373



MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM
SMTIID – DIRETORIA DE GESTÃO DE DADOS ESPACIALIZADOS

DESPACHO Nº 199/2026

Processo nº 001295.000020/2026-22

Interessado: Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

À Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos

Vistos os autos.

O presente processo tem como objeto a análise técnica de três áreas destinadas a projetos de habitação social, as quais englobam quatro matrículas imobiliárias distintas: **76.830**, **77.495**, **103.308** e **103.310**. A seguir, apresenta-se o quadro resumo com a identificação e as características de cada imóvel analisado.

Inscrição Imobiliária	Matrícula	Identificação	Área (m²)	Observações
55.15.3 8.0193. 001	103. 310	Gleba Remanescente 02	20.35 0,71	Desapropriação amigável conforme Lei nº 6752/2024 e DUP nº 9.199/24, R06 da Matrícula nº 103.310
X 55.16.3 1.0385. 001	103. 308	Gleba Remanescente 02	31.91 3,02	Desapropriação amigável conforme Lei nº 6752/2024 e DUP nº 9.199/24, R05 da Matrícula nº 103.308
X 55.12.5 4.0403. 001	76.8 30	Área Institucional 1 - do Loteamento Jardim Parque Real II	10.59 2,69	Matrícula aberta conforme projeto de loteamento aprovado
X 55.41.5 4.0411. 001	77.4 95	Área Institucional do Loteamento	5.440 ,67	Matrícula aberta conforme projeto de loteamento aprovado

		Jardim Quartieri		
--	--	---------------------	--	--

Durante a análise da documentação acostada aos autos, procedeu-se à verificação das avaliações comerciais dos referidos imóveis.

No que tange à **Avaliação Comercial A0003-26 - Jardim Planalto** (Documento nº 0409791), vinculada à Matrícula nº **103.310**, constatou-se uma inconsistência material. O estudo de aproveitamento para empreendimentos horizontais ou verticais considerou a área em sua totalidade, correspondente a **52.263,73 m²** (que perfaz a soma das áreas das matrículas 103.310 e 103.308). Contudo, o laudo de avaliação restringiu-se a precificar apenas a fração de **20.350,71 m²**. Essa divergência metodológica resulta na subavaliação do valor de mercado do imóvel objeto do documento, necessitando de revisão para refletir a real dimensão da área aproveitável.

Por outro lado, no tocante às avaliações dos imóveis situados no Jardim Parque Real II (Matrícula nº 76.830) e no Jardim Quartieri (Matrícula nº 77.495), os exames técnicos não apontaram quaisquer inconsistências, estando os laudos em conformidade com as características físicas e documentais das áreas.

Diante do exposto, considerando a necessidade de retificação da **Avaliação Comercial A0003-26** para que contemple a totalidade da área de **52.263,73 m²**, restituímos o presente processo a essa Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos para ciência das inconsistências apontadas e adoção das providências cabíveis visando à regularização do laudo avaliatório, condição essencial para o prosseguimento regular do processo de desafetação.

Atenciosamente,

Diretoria de Gestão de Dados Especializados



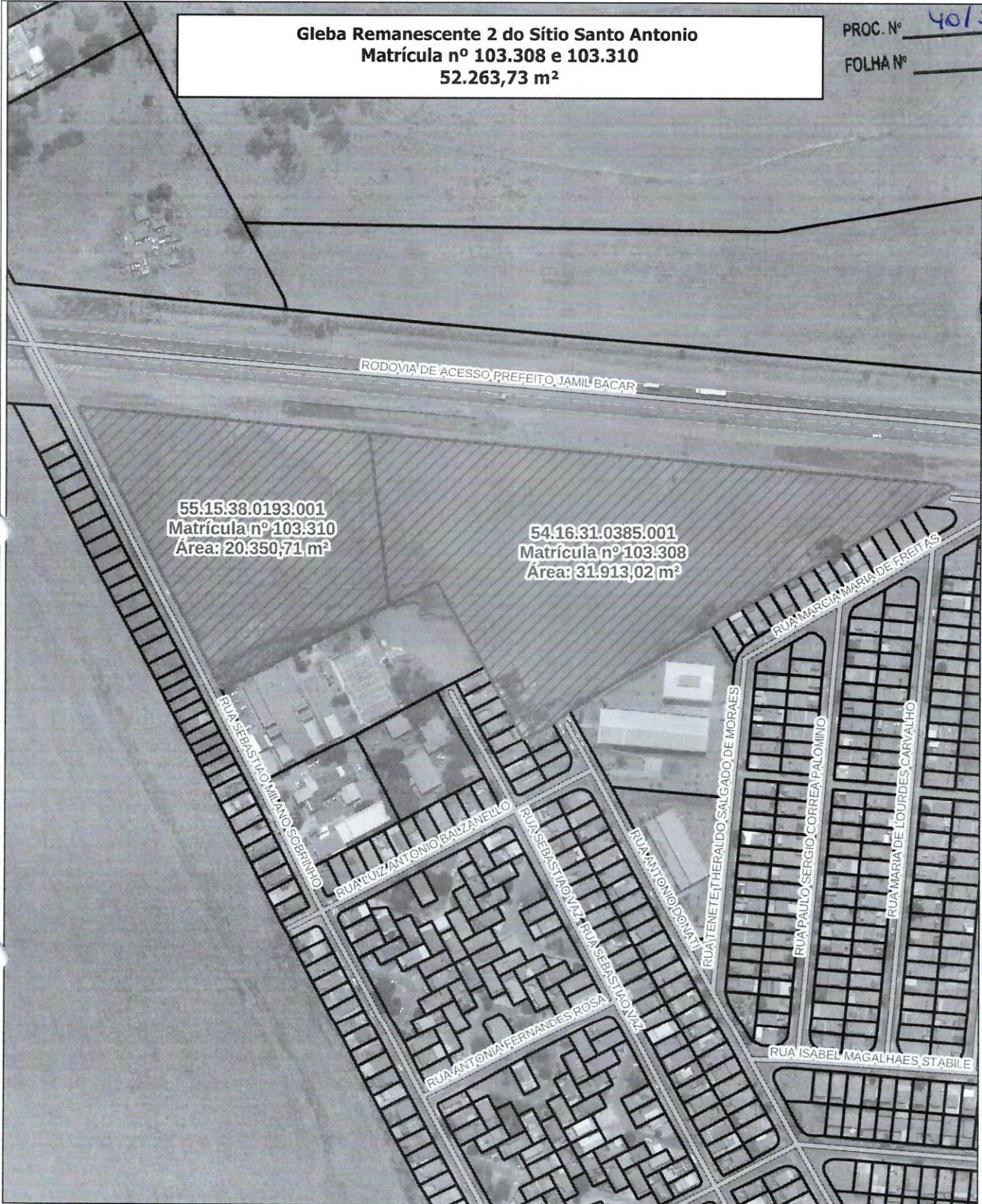
Documento assinado eletronicamente por **Jeferson Pedro Silva, Analista**, em 24/03/2026, às 11:50, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



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, informando o código verificador **0417962** e o código CRC **FE82662A**.

Gleba Remanescente 2 do Sítio Santo Antonio
Matrícula nº 103.308 e 103.310
52.263,73 m²

PROC. Nº 40126
FOLHA Nº 93



- Legenda**
- Lotes Urbanos
 - Logradouros

Secretaria de **Tecnologia da Informação**
Diretoria de Gestão de Dados Especializados

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Escala: 1:2985,240618 Data: 24/03/2026

Prefeitura Municipal de Mogi Mirim
www.mogimirim.sp.gov.br | 19 3814-1000
Rua Doutor José Alves, 129 | Centro | CEP: 13800-050 | Mogi Mirim/SP

ÁREA INSTITUCIONAL - JARDIM QUARTIERI
Matrícula nº 77.495
5.440,67 m²

PROC. Nº

40126

FOLHA Nº

94

RECIDA PEREIRA


RUA DOUTOR HUBERT BUCCI

RUA ELIZENA LEONELLO BUCCI

54.41.54.0411.001
Matrícula nº 77.495
Área: 5.440,67 m²

RUA WILSON KOTSURA

Legenda

-  Lotes Urbanos
-  Logradouros



Secretaria de
Tecnologia da Informação
Diretoria de Gestão de Dados Especializados

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Escala: 1:746,310155 Data: 24/03/2026

Prefeitura Municipal de Mogi Mirim
www.mogimirim.sp.gov.br | 19 3814-1000
Rua Doutor José Alves, 129 | Centro | CEP: 13800-050 | Mogi Mirim/SP

ÁREA INSTITUCIONAL I - PARQUE REAL II
Matrícula nº 76.830
10.592,69 M²

PROC. Nº
FOLHA Nº

40/26
95



55.12.54.0403.001
Matrícula nº 76.830
Área: 10.592,69 m²

Legenda

-  Lotes Urbanos
-  Logradouros



Secretaria de
Tecnologia da Informação
Diretoria de Gestão de Dados Especializados

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Escala: 1:950

Data: 24/03/2026

Prefeitura Municipal de Mogi Mirim
www.mogimirim.sp.gov.br | 19 3814-1000
Rua Doutor José Alves, 129 | Centro | CEP: 13800-050 | Mogi Mirim/SP



MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

DESPACHO Nº 250/2026

Processo nº 001295.000020/2026-22

Interessado: Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Prezado Procurador;

Esclarecemos que a área que foi oferecida ao Programa Casa paulista corresponde apenas a que consta na matrícula **103.310** com área de **20.350,71 m²**, na avaliação nota-se que as áreas indicadas são exatamente os 20.350,71 m² constantes na referida matrícula, porém o croqui apresentado onde distribui-se as possíveis unidades habitacionais previstas no programa ocupam erroneamente a projeção de duas áreas, a que consta na matrícula **103.310(20.350,71 m²)** e a que consta na matrícula **103.308 (31.913,02 m²)**.

A situação já foi reportada à Secretaria de Estado de Habitação para conhecimento e alteração, lembrando que estamos na fase de viabilização de documentos para contemplação do Programa, que após a licitação da empresa vencedora é que serão efetivamente elaborado os projetos de loteamento, os quais serão aprovados pela Secretaria municipal dentro da legislação vigente.

Segue croqui de localização da área, onde pode notar a indicação exata da área ofertada, porém inequivocadamente utilizou-se a projeção das duas áreas acima citado.

Considerando tudo isso, acredito não ser fato impeditivo para andamento do processo, visto a celeridade do prazo de contratação.

Encaminhamos para parecer e possível andamento.

Atenciosamente;



Documento assinado eletronicamente por **Elizeu Funes, Coordenador**, em 26/03/2026, às 09:46, 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, informando o código verificador **0421679** e o código CRC **8B779B09**.

Referência: Processo nº 001295.000020/2026-22

SEI nº 0421679





MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE NEGÓCIOS JURÍDICOS

DESPACHO Nº 4694/2026 DESPACHO

Processo nº 001295.000020/2026-22

Interessado: Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Assunto: Análise de minuta de Projeto de Lei – desafetação e alienação de área pública para implantação de loteamento de interesse social (Programa Nossa Casa – Preço Social)

Apos primeira análise jurídica acerca da minuta do Projeto de Lei visando à desafetação e alienação de imóvel público municipal, objeto de três áreas públicas, destinado à implantação de loteamento habitacional de interesse social, no âmbito do Programa Nossa Casa – Preço Social, exarado pelo **Despacho 4643**, verifica-se que:

Ainda padece de manifestação da Secretaria de Planejamento quanto a compatibilidade das áreas oferecidas para loteamento habitacional com o Plano Diretor e legislação municipal sobre o uso do solo.

Houve porém, esclarecimento que somente a área de 20.350,71 m² constante na Matrícula 103.310, esta na pretensão da parceria (proposta) e portanto respondeu ao quesito apresentado pelo setor de geodados que apontou o seguinte: "O estudo de aproveitamento para empreendimentos horizontais ou verticais considerou a área em sua totalidade, correspondente a 52.263,73 m² (que perfaz a soma das áreas das matrículas 103.310 e 103.308). Contudo, o laudo de avaliação restringiu-se a precificar apenas a fração de 20.350,71 m². Essa divergência metodológica resulta na subavaliação do valor de mercado do imóvel objeto do documento, necessitando de revisão para refletir a real dimensão da área aproveitável". Sugere-se, pois a retificação do estudo, para sanar tal apontamento.

Ressalta-se mais uma vez que essa área (Matrícula 103.310) não necessita de desafetação, conforme esta previsto na minuta apresentada, de acordo com as considerações trazidas no parecer anterior.

Já as Matrículas 76.830 e 77.495 que estão afetadas como áreas institucionais, necessitam de desincorporação (desafetação) para torna-las áreas afetadas para fins habitacionais.

Ressalta-se também a confirmação da avaliação previa destas áreas, por profissional técnico do Município (desp 199).

Por fim, quanto a adoção de alienação por meio de incorporação imobiliária, com fundamento no §1º do artigo 31 da Lei nº 4.591/1964 e a autorização para que o imóvel seja oferecido em garantia de operação de crédito, em que pese a recomendação de incrementar obrigações na lei autorizativa, a fim de evitar riscos, em consulta a outros Municípios, como o caso de Ribeirão Preto, a lei autorizativa seguiu a mesma minuta aqui apresentada.

Nesse sentido, recomenda-se **atenção na elaboração da concorrência pública**, a fim de constar cláusulas, termos e condições que assegurem a efetiva utilização do imóvel para o fim que se almeja, com prazos e medidas de reversão do imóvel ao Patrimônio Municipal, caso haja descumprimento por parte do empreendedor - incorporador, conforme estipulado de forma geral no art. 3.º da minuta do projeto de lei.

Enfim diante do exposto, opina-se favoravelmente à continuidade da tramitação do Projeto de Lei, dos imóveis de Matrícula 76.830 e 77.495, após ouvido a Secretaria de Planejamento quanto ao apontamento acima ainda pendente, e quanto a Matrícula 103.310, aguarda-se a retificação do estudo técnico, limitando-se a área apenas dessa Matrícula.

Recomenda-se por fim, que nas respectivas leis, constem o memorial descritivo e planta, com a devida RRT/ART.

É o parecer,

Mogi Mirim, 23 de março de 2026.

Gerson Luiz Rossi Junior

Procurador Jurídico



Documento assinado eletronicamente por **Gerson L. Rossi Junior, Procurador**, em 26/03/2026, às 11:45, 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, informando o código verificador **0422022** e o código CRC **3730443F**.



MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

DESPACHO Nº 901/2026

Processo nº 001295.000020/2026-22

Interessado: Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

A Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, após análise da documentação anexa tem a esclarecer que:

* Os imóveis matrículas nº 103.310 e 103.308 estão inseridos no perímetro urbano do município de Mogi Mirim;

* De acordo com o mapa de Zoneamento aprovado pela Lei Complementar 363/2022, "Plano Diretor" os imóveis esta localizados em ZOUP – Zona de Ocupação Prioritária ou Vazios Urbanos, conforme Art. 114, "A Zona de Vazios Urbanos ou de Ocupação Urbana Prioritária, delimitada em Mapa anexo, é composta pelos vazios urbanos localizados no interior do perímetro urbano do município.

§ 1º Na Zona de Vazios Urbanos são permitidos os usos residencial, comercial, e de serviço, institucional, de lazer e recreação.

§ 2º O Poder Executivo poderá utilizar incentivos diversos ou o instrumento do Estatuto da Cidade, que prevê o parcelamento, edificação ou utilização compulsório para induzir a ocupação prioritária de vazios urbanos."

* De acordo com o "Plano Diretor" os índices para ocupação de solo em forma de condomínio vertical será exigida a proporção de 60,00m² de terreno por unidade habitacional e em condomínios horizontais será exigida a proporção de 150,00m² de terreno por unidade habitacional a ser implantada;

* Os imóveis de matrículas 76.830 e 77.495 estão inseridas em loteamentos residências em Zoneamento ZPR1 – Zona Predominantemente Residencial 1;

* Destinados a Área institucional;

* Todos os imóveis acima possuem infraestrutura urbana instalada.

Diante do exposto, opina-se favoravelmente `a continuidade da tramitação do Projeto de Lei, dos imóveis de matrículas 103.310 e 103.308, como também a desafetação dos imóveis de matrículas 76.830 e 77.495 para o devido fim.



Documento assinado eletronicamente por **Luis H. B. Cardoso, Secretário**, em 26/03/2026, às 16:52, 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, informando o código verificador **0423285** e o código CRC **6927F352**.



MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE NEGÓCIOS JURÍDICOS

DESPACHO Nº 4754/2026 DESPACHO

Processo nº 001295.000020/2026-22

Interessado: Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

A Secretaria de Habitação,

A Secretaria de Planejamento emitiu parecer favorável quanto as areas objeto desse processo administrativo, no tocante ao Plano Diretor.

Providenciar o encaminhamento ao Gabinete, dos documentos que devem fazer parte como anexo do Projeto de lei, considerando que na Matrícula 103.310, deve-se orientar que na elaboração do projeto de lei, não precisa de desafetação, seguindo com o restante da minuta apresentada, referente a autorização legislativa para alienação.

As outras areas Matrículas 76.830 e 77.495 o(s) projeto(s) de lei, poderá(ao) seguir na integra (desafetação + alienação).

Atenciosamente,

Gerson Luiz Rossi Junior

procurador juridico



Documento assinado eletronicamente por **Gerson L. Rossi Junior, Procurador**, em 30/03/2026, às 15:09, 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, informando o código verificador **0426921** e o código CRC **86DA5940**.

07/04/2026, 14:05

SEI/PMM - 0426921 - Despacho

Referência: Processo nº 001295.000020/2026-22

SEI nº 0426921



MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM
GAB – DIRETORIA DE EXPEDIENTE E LEGISLAÇÃO

DESPACHO Nº 48/2026

Processo nº 001295.000020/2026-22

Interessado: Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

À Secretaria de Negócios Jurídicos

Senhor Procurador,

Diante do contido no presente procedimento, dirijo-me a Vossa Senhoria para solicitar orientação quanto à viabilidade jurídica de consolidação dessas matérias em um único Projeto de Lei, contemplando, de forma conjunta, para alienação dos mencionados imóveis, haja vista que os objetos das futuras proposituras são substancialmente idênticos, diferenciando-se apenas quanto às respectivas matrículas dos imóveis;

Att.

Regina Célia S. Bigheti – Diretora de Expediente e Legislação



Documento assinado eletronicamente por **Regina C. S. Bigheti, Gestora**, em 07/04/2026, às 11:31, 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, informando o código verificador **0433861** e o código CRC **67747682**.



MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE NEGÓCIOS JURÍDICOS

DESPACHO Nº 4811/2026 DESPACHO

Processo nº 001295.000020/2026-22

Interessado: Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Ao Gabinete,

Em que pese serem 3 areas publicas distintas, porem com mesmo objetivo de alienação, conforme minuta apresentada pela Secretaria de Habitação, não vejo obice de que sejam tratadas num mesmo projeto de lei.

Não vislumbro nenhum entrave administrativo e juridico para o fim que se pretende, se tratadas as areas disponibilizadas num mesmo projeto de lei autorizativa.

Em termo de comparação, quando há licitação para venda de lotes, a autorização legislativa trata unicamente, numa mesma lei, todos os lotes disponibilizados para esse tipo de alienação.

Posteriormente, com a lei autorizativa unica, os atos podem ser individualizados, sem nenhum prejuizo, se for necessario.

Atenciosamente,

Gerson Luiz Rossi Junior
procurador juridico



Documento assinado eletronicamente por **Gerson L. Rossi Junior, Procurador**, em 07/04/2026, às 12:02, 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, informando o código verificador **0433921** e o código CRC **E73FC717**.

VISTA

Aos 08 de abril de 2026 faço
estes autos com vista à Comissão de
Justiça e Redação
Eu 1º Secretário subscrevi.....

ENCAMINHAR ÀS COMISSÕES:

Justiça e Redação
Comissão Política e PTM Militares
Finanças e ~~Estadística~~

Diretor - Geral

LIDO EM SESSÃO DE HOJE.
SALA DAS SESSÕES, EM

13 / 04 / 2026

PRESIDENTE