

Memorial Descritivo:

Inscrição Municipal – 53.48.76.0025.001

Bairro – Alto do Mirante

Loteamento – Jardim Sbeghen

IMÓVEL CONSTITUÍDO POR UM TERRENO URBANO NO LOTEAMENTO JARDIM SBEGHEN BAIRRO ALTO DO MIRANTE LOCALIZADO À AVENIDA FRANCISCO IMPROTA NO MUNICÍPIO E COMARCA DE MOGI MIRIM ESTADO DE SÃO PAULO.

Um terreno urbano, de forma regular, com a seguinte descrição e confrontantes, a saber: Tem início essa descrição perimétrica no ponto localizado no alinhamento predial da Avenida Francisco Improta, junto à divisa do imóvel de Cadastro Municipal 53.48.63.0300.001 e Matrícula 48395; deste ponto segue em linha reta, por o alinhamento predial da Avenida Francisco Improta com 25,50 metros de distância, até o ponto localizado na divisa com o imóvel de Cadastro Municipal 53.48.76.0038.001, deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com 17,82 metros de distância, confrontando com o mesmo imóvel de Cadastro Municipal 53.48.76.0038.001, até o ponto localizado na divisa com o imóvel de Cadastro Municipal 53.48.63.0300.001 e Matrícula 48395; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com 18,50 metros de distância, confrontando com o mesmo imóvel de Cadastro Municipal 53.48.63.0300.001 e Matrícula 48395, até o ponto localizado no alinhamento Predial da Avenida Francisco Improta, onde teve início e termina essa descrição perimétrica, encerrando com uma área total de 164,82 metros quadrados.



MUNICÍPIO DE
MOGI MIRIM

Consorcio Mogiano

Matrícula do Imóvel: 00000

**Elaborado Ofício ao Cartório de Registro de Imóveis de Mogi Mirim com
Solicitação de abertura de Matrícula**

Fotografias do Imóvel







AVALIAÇÃO:

Metodologia - Em conformidade com as normas:

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

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

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

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

Informações sobre a Vistoria:

A vistoria no imóvel foi realizada externamente em 19/02/2026 e não foi identificado benfeitorias relativas à áreas edificadas.

Terreno murado e utilizado irregularmente pelo ocupante do imóvel de cadastro municipal 53-48-76-0038-001



Elementos Comparativos terrenos

ORDEN	IMOBILIARIA	REFERENCIA	PESQUISA	MUNICIPIO	BAIRRO	FOTO	LOTEAMENTO
31	S2 IMOB GESTAO ESTRATEGIA LTDA	2692	31	MOGI MIRIM	ALTO DO MIRANTE	31	MOGI MIRIM II
32	S2 IMOB GESTAO ESTRATEGIA LTDA	4548	32	MOGI MIRIM	ALTO DO MIRANTE	32	MOGI MIRIM II
33	HOUSE BROKERS BRASIL LTDA	SO0187	33	MOGI MIRIM	ALTO DO MIRANTE	33	MOGI MIRIM II
34	SOCIALAR CHARLES IMOVES	69081	34	MOGI MIRIM	ALTO DO MIRANTE	34	MOGI MIRIM II
35	RE/MAX PONTO 1	690751001-128	35	MOGI MIRIM	ALTO DO MIRANTE	35	MOGI MIRIM II
36	RE/MAX PONTO 1	690751049-31	36	MOGI MIRIM	ALTO DO MIRANTE	36	MOGI MIRIM II
37	RE/MAX PONTO 1	690751051-34	37	MOGI MIRIM	ALTO DO MIRANTE	37	MOGI MIRIM II
38	RE/MAX PONTO 1	690751049-40	38	MOGI MIRIM	ALTO DO MIRANTE	38	MOGI MIRIM II
39	VERTH IMOVES	CA002616	39	MOGI MIRIM	ALTO DO MIRANTE	39	MOGI MIRIM II
40	MARCO AURELIO DA CRUZ GUERREIRO	CA00114	40	MOGI MIRIM	ALTO DO MIRANTE	40	MOGI MIRIM II
41	RE/MAX PONTO 1	690751019-292	41	MOGI MIRIM	ALTO DO MIRANTE	41	MOGI MIRIM II

Elementos comparativos - Parte 1

ZONA HOMOGENEA	INFORMANTE	TELEFONE 1	TELEFONE 2	CONTATO	TIPO	PREÇO	MODALIDADE
4	S2 IMOB GESTAO ESTRATEGIA LTDA	1938043888	19935014360	S2 IMOB GESTAO ESTRATEGIA LTDA	OFERTA	235.000,00	VENDA
4	S2 IMOB GESTAO ESTRATEGIA LTDA	1938043888	19935014360	S2 IMOB GESTAO ESTRATEGIA LTDA	OFERTA	250.000,00	VENDA
4	HOUSE BROKERS BRASIL LTDA	1938412099		HOUSE BROKERS BRASIL LTDA	OFERTA	250.000,00	VENDA
4	SOCIALAR CHARLES IMOVES	1938143939		SOCIALAR CHARLES IMOVES	OFERTA	220.000,00	VENDA
4	RE/MAX PONTO 1	1935490849		RE/MAX PONTO 1	OFERTA	219.990,00	VENDA
4	RE/MAX PONTO 1	1935490849		RE/MAX PONTO 1	OFERTA	200.000,00	VENDA
4	RE/MAX PONTO 1	1935490849		RE/MAX PONTO 1	OFERTA	265.000,00	VENDA
4	RE/MAX PONTO 1	1935490849		RE/MAX PONTO 1	OFERTA	195.000,00	VENDA
4	RE/MAX PONTO 1	1935490849		RE/MAX PONTO 1	OFERTA	250.000,00	VENDA
4	VERTH IMOVES	19989210031		VERTH IMOVES	OFERTA	235.000,00	VENDA
4	MARCO AURELIO DA CRUZ GUERREIRO	19971077618		MARCO AURELIO DA CRUZ GUERREIRO	OFERTA	235.000,00	VENDA
4	RE/MAX PONTO 1	1935490849		RE/MAX PONTO 1	OFERTA	110.000,00	VENDA

Elementos comparativos - Parte 2

DATA	LOG TIPO	LOG NOME	NUMERO	COMPLEMENTO	ESQUINA	OUTRAS FRENTES	TOPOGRAFIA
29072025	RUA	YANOMAMI	S/N	MOGI MIRIM II	NAO	NAO	PLANO
29072025	RUA	TUPINAMBÁ	111	MOGI MIRIM II	NAO	NAO	PLANO
29072025	RUA	TUPINAMBÁ	111	MOGI MIRIM II	NAO	NAO	PLANO
29072025	RUA	TUPINAMBÁ	48	MOGI MIRIM II	NAO	NAO	PLANO
29072025	RUA	KARAJA	122	MOGI MIRIM II	NAO	NAO	PLANO
29072025	RUA	TUPINAMBÁ	141	MOGI MIRIM II	NAO	NAO	PLANO
29072025	AV	TUPI	140	MOGI MIRIM II	NAO	NAO	PLANO
29072025	RUA	TUPINAMBÁ	82	MOGI MIRIM II	NAO	NAO	PLANO
29072025	RUA	TAPIRAPE	111	MOGI MIRIM II	NAO	NAO	PLANO
29072025	RUA	YANOMAMI	114	MOGI MIRIM II	NAO	NAO	PLANO
29072025	RUA	JOSE MARIO BARROS MILANO	S/N	MOGI MIRIM II	NAO	NAO	PLANO

Elementos comparativos - Parte 3

CONSISTENCIA	AREA	TESTADA	MELHORAMENTOS PUBLICOS	CONSTRUÇÃO TIPO	CONSTRUÇÃO PADRAO	AREA CONSTRUIDA	IDADE APARENTE
SECO	126,00	5,50	1234567	CASA	POPULAR	93,00	20
SECO	121,00	5,50	1234567	CASA	POPULAR	99,00	10
SECO	121,00	5,50	1234567	CASA	POPULAR	96,00	10
SECO	121,00	5,50	1234567	CASA	POPULAR	84,00	20
SECO	126,00	5,50	1234567	CASA	POPULAR	95,00	15
SECO	121,00	5,50	1234567	CASA	POPULAR	75,06	20
SECO	121,00	5,50	1234567	CASA	MEDIO	106,00	10
SECO	121,00	5,50	1234567	CASA	POPULAR	89,00	20
SECO	121,00	5,50	1234567	CASA	POPULAR	98,00	15
SECO	126,00	5,50	1234567	CASA	POPULAR	93,00	20
SECO	300,00	10,00	1234567				