

**MENSAGEM GP Nº 38/2025**

CONSIDERADO EM TERMO DE DELIBERAÇÃO E
DESPACHADO AS COMISSÕES DE

Mogi das Cruzes, 17 de junho de 2025.

Ciência e Redação
 Finanças e Orçamento

SEMAE

**Senhor Presidente,
Senhoras Vereadoras,
Senhores Vereadores,**

Sala das Sessões, em 18 de 06 de 2025

Z.º Secretário

Tenho a honra de submeter ao elevado e criterioso exame de Vossas Excelências e à soberana deliberação do Plenário dessa Egrégia Casa Legislativa, o anexo projeto de lei que autoriza o Poder Executivo a alienar, por venda, para o Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes - Semae, os imóveis que especifica, destinados às instalações de sua nova sede administrativa e de seu novo almoxarifado.

2. A iniciativa da proposição advém de solicitação do Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes - Semae, consoante o exposto no Ofício nº 039/2025 - DG, por meio do Processo Administrativo nº 6.834/2025 - 1Doc, instaurado pela Procuradoria-Geral do Município, tendo por finalidade autorizar o Poder Executivo a alienar, por venda, para a referida Autarquia, os imóveis a seguir descritos, integrantes do patrimônio municipal, a saber:

a) Imóvel de Matrícula nº 34.120, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes (e matrículas posteriores), localizado na Rua Pedro Genovês, 90, Distrito de César de Souza, Inscrição Municipal nº 32.062.052, com área total de 35.781,69 m²;

b) Imóvel de Matrícula nº 47.055, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, localizado na Avenida Maria José Bechelli Batalha, 259, bairro Núcleo Industrial Vereador Alcides Celestino Filho, Inscrição Municipal nº 30.093.008.000, com área total de 5.002,00 m².

3. Nos termos da proposição de lei em comento, o valor a ser pago pelo Semae para a aquisição dos imóveis descritos no item 2 será aquele definido de acordo com os critérios técnicos apurados pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação e Reavaliação - CEPAR, da Secretaria Municipal de Finanças.

4. Nessa seara, a Autarquia municipal justifica que o pedido de aquisição das áreas municipais está relacionado a diversos fatores. Primeiramente, destaca o significativo crescimento do Município, que atualmente conta com mais de 170 (cento e setenta) mil cadastros atendidos pelo Semae, em uma extensão territorial de 721 km², servindo uma população superior a 450 (quatrocentos e cinquenta) mil habitantes. Este desenvolvimento acarreta um aumento contínuo das demandas por serviços de saneamento básico, ampliando as responsabilidades da Autarquia em termos de extensão de redes, manutenções e estrutura técnico-administrativa, responsabilidades estas intensificadas pela Lei Federal nº 14.026, de 15 de julho de 2020 (novo Marco Legal de Saneamento Básico).

MB

**MENSAGEM GP Nº 38/2025 - FL. 2**

5. Por outro lado, o Semae relata que sua estrutura física principal, a Estação de Tratamento de Água - ETA Centro, localizada na Rua Otto Unger, permanece a mesma desde a década de 1960, concentrando não apenas as operações de tratamento de água, mas também grande parte do corpo operacional, técnico e administrativo. Esta concentração é considerada inadequada, especialmente pela manipulação de produtos químicos controlados na unidade de tratamento, o que, por razões de segurança, desaconselha a permanência de funções administrativas e operacionais de rua no mesmo local. Com o aumento do efetivo, que hoje conta com aproximadamente 370 (trezentos e setenta) servidores, bem como a necessidade de modernização e ampliação de suas instalações, como a modernização da ETA Centro, a ampliação da ETE Leste e o projeto de reforma e ampliação da ETA Leste, a questão do espaço físico tornou-se crítica.

6. Ademais, a Autarquia informa ainda que, em 2014, para mitigar o problema de espaço, optou-se pela locação de um imóvel na Rua Otto Unger, 659, com 496,20 m², para abrigar parte de suas diretorias e demais setores administrativos, gerando um custo mensal atual de aproximadamente R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais). Contudo, mesmo com essa locação, a totalidade dos departamentos administrativos não foi acomodada e a necessidade de adequação e ampliação do Almoxarifado persiste.

7. Por fim, justifica ainda a celebração de um convênio com a Agência de Águas do Estado de São Paulo (SP Águas), nos termos da Lei nº 8.210, de 14 de maio de 2025, objetivando a universalização da coleta e tratamento de esgoto, com um investimento previsto de R\$ 260.000.000,00 (duzentos e sessenta milhões de reais), provenientes de recursos estaduais, o que permitirá ao Semae direcionar seus próprios recursos para outras necessidades, como a aquisição de uma nova sede administrativa e de uma nova área para seu almoxarifado, nos termos do presente pleito, eliminando despesas com aluguel e incrementando seu patrimônio.

8. Dessa maneira, a presente demanda foi encaminhada para consulta da Comissão de Alienação de Bens Municipais, instituída pelo Decreto nº 23.432, de 17 de março de 2025, com a finalidade de realizar os estudos e as demais ações necessárias para viabilizar a alienação de bens públicos móveis e imóveis, dominicais ou inservíveis, da Administração Direta do Poder Executivo Municipal de Mogi das Cruzes, sendo que a medida proposta foi aprovada pela referida Comissão.

9. Aliás, informo que foram solicitadas as atualizações das avaliações de valores de mercado desses imóveis, por intermédio da Comissão Municipal Permanente de Avaliação e Reavaliação - CEPAR.

10. Por certo, as áreas escolhidas e especificadas no item 2 são aquelas anteriormente doadas às empresas Max Love Cosméticos Ltda. e Sisel Engenharia e Sistemas Eletrônicos Ltda., revertidas ao patrimônio municipal após processos de doações com encargos não cumpridos pelas referidas empresas.

**MENSAGEM GP Nº 38/2025 - FL. 3**

11. Nesse contexto, é importante destacar que, no caso em apreço, o interesse público na alienação dos mencionados imóveis está devidamente justificado, nos termos do exposto acima, estando em consonância com a Lei Orgânica Municipal e com a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

12. Acompanha a presente Mensagem, anexo por cópia, o Processo Administrativo nº 6.834/2025 - 1Doc, contendo as manifestações dos órgãos competentes da Municipalidade e outros dados informativos a respeito do assunto em apreço.

13. Considerando o exposto, acredito contar com o indispensável apoio dos nobres Vereadores para a aprovação desta matéria, de natureza **urgente**, nos termos do disposto pelo artigo 81 da Lei Orgânica do Município, por entender ser de grande relevância e de interesse para o Município de Mogi das Cruzes.

Expresso os meus agradecimentos e valho-me do ensejo para renovar a Vossas Excelências, em mais esta oportunidade, protestos de profundo respeito e de elevada consideração.

MARA PICCOLOMINI BERTAIOLLI
Prefeita de Mogi das Cruzes

A Sua Excelência o Senhor
Vereador **José Francimário Vieira de Macedo**
Presidente da Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
E demais Excelentíssimas(os) Senhoras(es) Vereadoras(es)
Av. Ver. Narciso Yague Guimarães, 381, Centro Cívico
Nesta

SEGOT/rbm

**PROJETO DE LEI**

nº 133/2025

APROVADO POR UNANIMIDADE

Sala das Sessões, em 12/08/2025

2.º Secretário

Autoriza o Poder Executivo a alienar, por venda, para o Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes - Semae, os imóveis que especifica, destinados às instalações de sua nova sede administrativa e de seu novo almoxarifado.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES,

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a alienar, por venda, para o Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes - Semae, os seguintes imóveis de propriedade do Município:

I - Imóvel de Matrícula nº 34.120, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes (e matrículas posteriores), localizado na Rua Pedro Genovês, 90, Distrito de César de Souza, Inscrição Municipal nº 32.062.052, com área total de 35.781,69 m²;

II - Imóvel de Matrícula nº 47.055, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, localizado na Avenida Maria José Bechelli Batalha, 259, bairro Núcleo Industrial Vereador Alcides Celestino Filho, Inscrição Municipal nº 30.093.008.000, com área total de 5.002,00 m².

Parágrafo único. Os imóveis mencionados no *caput* deste artigo serão destinados às instalações da nova sede administrativa e do novo almoxarifado do Semae.

Art. 2º O valor a ser pago pelo Semae para a aquisição dos imóveis mencionados no artigo 1º desta lei será aquele definido de acordo com os critérios técnicos apurados pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação e Reavaliação - CEPAR, da Secretaria Municipal de Finanças.

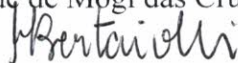
Art. 3º Ficam revogadas:

I - a Lei nº 5.237, de 2 de julho de 2001;

II - a Lei nº 6.269, de 16 de julho de 2009.

Art. 4º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES, de de 2025, 464º da Fundação da Cidade de Mogi das Cruzes.


MARA PICCOLOMINI BERTAIOLLI
Prefeita de Mogi das Cruzes

SEGOT/rbm

Proc. Administrativo 6.834/2025

De: Filipe C. - PGM-GPG

Para: SEGOT-SECRETÁRIO - Secretário Municipal de Governo e Transparência

Data: 11/06/2025 às 18:53:02

Setores envolvidos:

SEGOT-SECRETÁRIO, PGM-GPG

Alienação de Imóveis para o SEMAE

Ilustríssimo Senhor Secretário Municipal de Governo e Transparência

Valho-me do presente feito para formalizar ofício endereçado à senhora Prefeita pelo Ilustre Diretor Geral do SEMAE, através do qual informa-se o interesse a autarquia na aquisição de duas áreas municipais para a instalação de uma nova sede administrativa e de um novo almoxarifado para aquele autárquico.

Em anexo, remeto desde logo parecer jurídico pela possibilidade de efetivação da alienação requerida, desde que haja a devida aprovação pela Câmara dos Vereadores.

Em homenagem aos princípios da eficiência e da celeridade, remeto em anexo também minuta de anteprojeto de lei, caso a decisão da Exma. Senhora PRefeita seja no sentido de efetivar o negócio jurídico proposto.

Sendo isto o que havia para o momento, envio meus cumprimentos.

Filipe Augusto Lima Hermanson Carvalho

Procurador-Geral do Município - Secretário Municipal de Assuntos Jurídicos

Anexos:

LEI_SEDE_SEMAE.docx

Oficio_392025_DG.pdf

Parecer_alienacao_de_imoveis_de_propriedade_do_Municipio_de_Mogi_das_Cruzes_ao_Servico_Municipal_de_Agu

Assinado por 1 pessoa: FILIPE AUGUSTO LIMA HERMANSON CARVALHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://mogidasCruzes.1doc.com.br/verificacao/ADE0-9A14-9BC1-3B15> e informe o código ADE0-9A14-9BC1-3B15

Ofício nº 039/2025 – DG

Mogi das Cruzes, 10 de Junho de 2025



Excelentíssima Sra. Prefeita:

Como é de vosso conhecimento, o Serviço Municipal de Águas e Esgoto hoje atende mais de 170 (cento e setenta) mil cadastros, distribuídos em 721 quilômetros quadrados de extensão territorial, com uma população com mais de 450 (quatrocentos e cinquenta) mil habitantes e com potencial de crescimento ainda maior, o que se dá em razão de vários fatores, dentre eles o seu fácil acesso ao Vale do Paraíba, cidades do litoral paulista e proximidade com portos e aeroportos, estando inclusive a pouco mais de 50 km da capital São Paulo.

Destaca-se, ainda, por ser uma cidade moderna, com inúmeras indústrias, mas também muito forte em seu lado comercial, fatores estes que contribuem para que Mogi das Cruzes se desenvolva e cresça cada dia mais, possibilitado inúmeros investimentos e atraindo novos empreendimentos para nossa cidade.

Também é sabido que uma cidade em franco desenvolvimento e crescimento, acaba gerando inúmeras demandas para nós, prestadores de serviços públicos, onde, em nossa área, cada ano que passa aumenta a nossa responsabilidade na extensão de redes de água e esgoto para atendimento da população e, conseqüentemente, ampliando nossas demandas, sejam elas em manutenções, corpo técnico e administrativo. Soma-se a isso, o novo Marco Legal do Saneamento Básico, aprovado em 2020 que trouxe novas demandas e metas para o Serviço Municipal de Águas e Esgoto.

A sede do SemaE, possui a mesma estrutura física desde a década de 60, quando foi inaugurado a estação de tratamento de água denominada ETA Centro, localizada na Rua Otto Unger, concentrando também nosso corpo operacional, técnico e boa parte do administrativo desde então.

Bom esclarecer inicialmente que, aqui, por se tratar de unidade de tratamento de água, que manipula produtos químicos controlados, entre outros, deveriam trabalhar somente funcionários que cuidam do tratamento de água, ou pelo menos, mais afastado, a unidade administrativa e operacional de rua, entretanto, tudo se concentra na mesma unidade de tratamento.

Com os crescimentos relatados, surge a necessidade de aumento do efetivo, o que vem ocorrendo ao longo dos anos e, atualmente, a Autarquia possui cerca de 370 servidores, tendo passado por algumas reformas administrativas e físicas, como a modernização e ampliação da capacidade da ETA Centro, ampliação da ETE Leste e está em fase de aprovação um financiamento para reforma e ampliação da ETA Leste, projetos necessários para atender a crescente demanda do município e o atendimento ao Marco Legal do Saneamento.

No ano de 2012 foi feita uma reforma estrutural nos vestiários e sanitários, contudo, no limite da estrutura, faltou espaço para alocar novos servidores. Diante desse desafio, a gestão da Autarquia, à época, elaborou projetos e estudos para a construção de uma nova sede o que se mostrou inviável, tendo em vista que despenderíamos dois grandes recursos: um para a aquisição de terreno e outro para a construção. Desse modo, considerando que, além dos recursos não estarem previstos no orçamento, o Semae deixaria de aplicá-los em outras necessidades mais essenciais como, por exemplo, a ampliação das redes de água e tratamento de esgoto.

Para solucionar a problemática acima, em 2014, optou-se pela locação de um imóvel com 496,20m² com elevador, vagas de garagem e 3 andares, todos os andares com banheiro masculino e feminino, totalmente remodelado e novo, paredes bem pintadas, pisos e azulejos de ótimo padrão, praticamente sem necessidade de nenhuma adaptação estrutural, localizado na Rua Otto Unger, 659 – Centro – Mogi das Cruzes que comportasse cerca de 130 servidores que desempenham atividades administrativas, Diretoria Comercial (com setor de ligação, cadastro, fiscalização, corte e religação, medição), Diretoria Financeira, Diretoria Técnica (projetos e engenharia) e Procuradoria Jurídica, ficando a Diretoria Administrativa (com recursos humanos, tecnologia da informática, transportes) e Diretoria Geral ainda alocadas na ETA Centro.

Atualmente, a Autarquia paga cerca de R\$ 27 mil mensais de aluguel para esse imóvel que, como dito acima, ainda não acomodou todos os Departamentos Administrativos.



Vale lembrar que, na justificativa para a locação de tal imóvel, a Direção do Semae, à época, já sinalizou a inviabilidade da permanência de qualquer função administrativa ou operacional dentro da ETA Centro, a não ser os poucos funcionários para a realização da produção e tratamento da água a ser distribuída, inclusive por razões de segurança dos servidores. Acrescenta-se, ainda, a necessidade de adequação/ampliação do Almojarifado que já não comporta, de forma adequada, o volume de materiais necessários a operação do Semae.

Assim, novamente nos deparamos com a problemática do espaço físico, detectada desde 2012 e que, por questões financeiras e orçamentárias, além das prioridades de investimentos, à época, inviabilizaram a construção de uma sede administrativa. Porém, o cenário atual mostra-se diferente, vejamos:

É sabido que, no ano de 2024, o Semae encerrou o seu balanço contábil com superávit financeiro de mais de R\$ 50 milhões. Em que pese a falta de investimentos nos últimos anos para o cumprimento das metas do Marco Legal do Saneamento, a gestão atual celebrou um convênio com a Agência de Águas do Estado de São Paulo (SP Águas), do Governo do Estado, para a universalização da coleta e tratamento de esgoto no município que prevê a realização de obras no valor de R\$ 260 milhões, com recursos 100% estaduais, o maior investimento em saneamento básico da história do município. Entendemos que tal feito pode permitir que a Autarquia realize outros investimentos, como por exemplo, a aquisição e/ou construção de uma nova sede que finalmente pudesse acomodar toda a sua estrutura administrativa, deixando de pagar aluguéis mensais e ainda promovendo um aumento de seu patrimônio.

Para a construção da nova sede seria necessário a identificação e aquisição de um terreno, elaboração de projeto arquitetônico, realização de licitação e contratação da obra, o que poderia levar um tempo demasiadamente longo, procrastinando ainda mais a resolução definitiva do problema apontado.

Sendo assim, tomamos conhecimento de que a Prefeitura Municipal dispõe de algumas áreas que foram desapropriadas, as quais a Autarquia tem interesse na





PARECER DA PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

OBJETO: Análise da necessidade de Anteprojeto de Lei para alienação de imóveis de propriedade do Município de Mogi das Cruzes ao Serviço Municipal de Águas e Esgoto – SEMAE.

EMENTA: Alienação de bens imóveis municipais para autarquia municipal. Necessidade de autorização legislativa. Interesse público. Dispensa de licitação. Lei Orgânica do Município de Mogi das Cruzes. Lei Federal nº 14.133/2021.

1. Relatório

Trata-se de análise jurídica acerca da solicitação formulada pelo Serviço Municipal de Águas e Esgoto – SEMAE, autarquia municipal, por intermédio do **Ofício nº 039/2025 – DG**, subscrito pelo Diretor Geral, Sr. José Luiz Furtado, e endereçado à Excelentíssima Prefeita, Sra. Mara Bertaiolli, datado de 10 de junho de 2025. No referido expediente, o SEMAE manifesta formalmente o interesse na aquisição de dois imóveis de propriedade do Município de Mogi das Cruzes. O primeiro, localizado à Rua Pedro Genoves, 90, em César de Souza, com mais de 8.000 m² de área construída, destinaria-se à instalação da nova Sede Administrativa e Operacional da autarquia. O segundo, situado à Av. Maria José Bechelli Batalha, 259, também em César de



Souza, com 748 m² de área construída e um pátio de mais de 4.000 m², seria utilizado para alocar o Almojarifado do SEMAE.

A justificativa apresentada pelo SEMAE para tal pleito assenta-se em diversos fatores, minuciosamente expostos no mencionado ofício. Destaca-se o significativo crescimento do Município de Mogi das Cruzes, que atualmente conta com mais de 170 mil cadastros atendidos pelo SEMAE em uma extensão territorial de 721 km², servindo a uma população superior a 450 mil habitantes. Tal desenvolvimento acarreta um aumento contínuo das demandas por serviços de saneamento básico, ampliando as responsabilidades da autarquia em termos de extensão de redes, manutenções e estrutura técnico-administrativa, responsabilidades estas intensificadas pelo novo Marco Legal do Saneamento Básico (Lei Federal nº 14.026/2020).

Informa o SEMAE que sua estrutura física principal, a Estação de Tratamento de Água – ETA Centro, localizada na Rua Otto Unger, permanece a mesma desde a década de 1960, concentrando não apenas as operações de tratamento de água, mas também grande parte do corpo operacional, técnico e administrativo. Tal concentração é considerada inadequada, especialmente pela manipulação de produtos químicos controlados na unidade de tratamento, o que, por razões de segurança, desaconselha a permanência de funções administrativas e operacionais de rua no mesmo local. Com o aumento do efetivo, que hoje conta com aproximadamente 370 servidores, e a necessidade de modernização e ampliação de suas instalações (como a modernização da

Assinado por 1 pessoa: FILIPE AUGUSTO LIMA HERMANSON CARVALHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://mogidascruzes.1doc.com.br/verificacao/ADE0-9A14-9BC1-3B15> e informe o código ADE0-9A14-9BC1-3B15





ETA Centro, ampliação da ETE Leste e o projeto de reforma e ampliação da ETA Leste), a questão do espaço físico tornou-se crítica.

Relata-se que, em 2014, para mitigar o problema de espaço, optou-se pela locação de um imóvel na Rua Otto Unger, 659, com 496,20 m², para abrigar parte das diretorias e setores administrativos, gerando um custo mensal atual de aproximadamente R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais). Contudo, mesmo com essa locação, a totalidade dos departamentos administrativos não foi acomodada, e a necessidade de adequação e ampliação do Almoarifado persiste.

O cenário financeiro atual do SEMAE, conforme apontado no ofício, mostra-se favorável à realização de tal investimento. A autarquia encerrou o balanço contábil de 2024 com um superávit financeiro superior a R\$ 50 milhões. Adicionalmente, a celebração de um convênio com a Agência de Águas do Estado de São Paulo (SP Águas) para a universalização da coleta e tratamento de esgoto, com um investimento previsto de R\$ 260 milhões com recursos estaduais, permitiria ao SEMAE direcionar seus próprios recursos para outras necessidades, como a aquisição de uma sede definitiva, eliminando despesas com aluguel e incrementando seu patrimônio.

Diante do exposto, o SEMAE sugere a aquisição dos imóveis municipais mencionados, pelo valor de avaliação a ser determinado pela





Comissão Permanente de Avaliação e Reavaliação – CEPAR, da Secretaria Municipal de Finanças da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes.

O presente parecer tem por escopo analisar a viabilidade jurídica da alienação pretendida, em especial no que tange à necessidade de autorização legislativa para tal ato, considerando a natureza dos bens e das partes envolvidas.

2. Fundamentos

A análise da pretensão do SEMAE, consubstanciada na aquisição de imóveis pertencentes ao Município de Mogi das Cruzes, perpassa a avaliação de aspectos formais e materiais, à luz da legislação aplicável, notadamente a Lei Orgânica do Município de Mogi das Cruzes e a Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos).

2.1. Quanto ao aspecto formal

A análise formal de uma proposição normativa, como ensina a doutrina, incide sobre o ato em si, independentemente de seu conteúdo, verificando a adequação de sua forma e produção, com especial atenção a eventuais vícios de competência, iniciativa ou procedimento.

No que tange à **competência**, a alienação de bens públicos municipais insere-se no rol de matérias de interesse local, cuja disciplina compete ao Município. A Lei Orgânica do Município de Mogi das Cruzes,



promulgada em 05 de abril de 1990 e atualizada até a Emenda nº 08/07, estabelece em seu **artigo 11, inciso VIII**, que compete privativamente ao Município "Dispor sobre a administração, utilização e alienação de bens públicos". De forma complementar, o **artigo 51, inciso IX**, da mesma Lei Orgânica, dispõe que cabe à Câmara Municipal, com a sanção do Prefeito, "autorizar a alienação de bens imóveis". Destarte, a matéria em questão é de competência legislativa municipal, a ser exercida mediante a conjugação de vontades dos Poderes Executivo e Legislativo.

Quanto à **iniciativa** para a propositura de lei que vise à alienação de bens imóveis municipais, embora a Lei Orgânica não detalhe especificamente a iniciativa para este tipo de projeto, a gestão dos bens municipais é atribuída ao Prefeito, conforme o **artigo 39** ("Cabe ao Prefeito a administração dos bens municipais, respeitada a competência da Câmara quanto àqueles utilizados em seus serviços"). Ademais, a prática administrativa e os princípios que regem a separação de poderes indicam que a iniciativa para dispor sobre o patrimônio municipal, especialmente em atos de alienação que demandam avaliação de conveniência e oportunidade sob a ótica do interesse público primário, é do Chefe do Poder Executivo. A Câmara Municipal, por sua vez, exercerá sua competência autorizativa, analisando o mérito e a legalidade da proposta.

No que concerne à **espécie normativa** adequada para veicular a autorização de alienação de bem imóvel municipal, o **artigo 42, inciso I, da Lei Orgânica Municipal** é claro ao determinar que, "quando imóveis, dependerá





de autorização legislativa". Tal autorização se materializa por meio de lei ordinária, aprovada pela Câmara Municipal e sancionada pelo Prefeito, seguindo o rito processual legislativo comum.

Por fim, os **pressupostos** para a alienação de bens imóveis, como a demonstração do interesse público e a avaliação prévia, serão abordados no aspecto material, mas sua observância é crucial para a validade formal do procedimento como um todo. A solicitação do SEMAE, acompanhada das justificativas contidas no Ofício nº 039/2025 – DG, constitui o elemento inicial para a demonstração do interesse público que fundamentará o anteprojeto de lei.

2.2. Quanto ao aspecto material

A análise material da proposição envolve o exame do conteúdo da norma pretendida, confrontando-o com os princípios e regras constitucionais e legais aplicáveis à espécie.

Primeiramente, cumpre destacar a natureza dos bens objeto da pretendida alienação. Trata-se de imóveis pertencentes ao Município de Mogi das Cruzes, portanto, bens públicos. O adquirente, o Serviço Municipal de Águas e Esgoto – SEMAE, é uma autarquia municipal, integrante da Administração Pública Indireta do Município, dotada de personalidade jurídica própria, autonomia administrativa e financeira, mas vinculada ao ente municipal que a instituiu.





A principal questão material a ser enfrentada é a **necessidade de autorização legislativa** para a alienação de bens imóveis municipais. O **artigo 42 da Lei Orgânica do Município de Mogi das Cruzes** estabelece, de forma inequívoca:

ARTIGO 42 - A alienação de bens municipais, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será sempre precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa e concorrência pública, dispensada esta, nos casos de doação e permuta;

II - quando móveis, dependerá apenas de concorrência pública, dispensada esta, nos casos de doação, que será permitida, exclusivamente, para fins assistenciais ou quando houver interesse público relevante, justificado pelo Prefeito.

Corroborando essa exigência, a **Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos)**, que estabelece normas gerais de licitação e contratação para as Administrações Públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, dispõe em seu **artigo 76, inciso I**:

Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:





I - tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos de:

- a) dação em pagamento;*
 - b) doação, permitida exclusivamente para outro órgão ou entidade da Administração Pública, de qualquer esfera de governo, ressalvado o disposto nas alíneas “f”, “g” e “h” deste inciso;*
 - c) permuta por outros imóveis que atendam aos requisitos relacionados às finalidades precípua da Administração, desde que a diferença apurada não ultrapasse a metade do valor do imóvel que será ofertado pela União, segundo avaliação prévia, e ocorra a torna de valores, sempre que for o caso;*
 - d) investidura;*
 - e) venda a outro órgão ou entidade da Administração Pública de qualquer esfera de governo;*
- (...)*

Portanto, tanto a legislação municipal quanto a legislação federal de normas gerais são uníssonas quanto à imprescindibilidade de autorização legislativa para a alienação de bens imóveis pertencentes ao Município.

O **interesse público** na alienação, requisito fundamental para a validade do ato, encontra-se robustamente justificado no Ofício nº 039/2025 – DG, encaminhado pelo SEMAE.





A necessidade de instalações adequadas para a prestação eficiente dos serviços de saneamento básico, a segurança dos servidores, a inadequação da estrutura atual, a economia de recursos públicos com a cessação de despesas de aluguel e a capacidade financeira da autarquia para arcar com a aquisição e as reformas necessárias são elementos que, em conjunto, demonstram a conveniência e a oportunidade da medida para o atendimento das finalidades precípua do SEMAE e, conseqüentemente, para o benefício da coletividade mogiana.

A centralização das atividades administrativas e operacionais em sedes próprias e adequadas tende a otimizar a gestão e a prestação dos serviços públicos essenciais de água e esgoto.

Outro requisito indispensável é a **avaliação prévia** dos imóveis, conforme exigido pelo *caput* do artigo 42 da Lei Orgânica Municipal e pelo *caput* do artigo 76 da Lei Federal nº 14.133/2021. O SEMAE, em seu ofício, sugere que a aquisição se dê pelo valor de avaliação da Comissão Permanente de Avaliação e Reavaliação – CEPAR, o que atende ao mandamento legal. Essa avaliação deverá ser realizada antes da efetivação da alienação, garantindo que a transação ocorra por valor justo e compatível com o mercado.

O **Decreto Municipal nº 22.435/2024**, que regulamenta a Lei nº 14.133/2021 no âmbito do Município de Mogi das Cruzes, em seu artigo 35, inciso I, ao tratar de leilão de imóveis, estabelece que "o preço mínimo previsto





no edital de leilão será o valor da avaliação", reforçando a importância da avaliação.

No que concerne à **necessidade de licitação**, o artigo 42, inciso I, da Lei Orgânica Municipal, prevê a concorrência pública para a alienação de imóveis, dispensando-a nos casos de doação e permuta.

Contudo, a Lei Federal nº 14.133/2021, em seu artigo 76, inciso I, alínea "e", estabelece uma hipótese específica de **dispensa de licitação** para a "venda a outro órgão ou entidade da Administração Pública de qualquer esfera de governo".

Considerando que o SEMAE é uma autarquia municipal, ou seja, uma entidade da Administração Pública, a alienação dos imóveis municipais para o SEMAE enquadra-se perfeitamente nessa hipótese de dispensa de licitação. Sendo a Lei nº 14.133/2021 uma norma geral que rege as licitações e contratos, e trazendo uma hipótese de dispensa mais específica e aplicável ao caso concreto, entende-se pela sua aplicação, afastando-se a necessidade de procedimento licitatório (seja concorrência ou leilão) para a alienação em tela.

A dispensa de licitação, todavia, não exime a Administração da observância dos demais requisitos legais, como a **autorização legislativa e a avaliação prévia**.





Por fim, é relevante mencionar que a receita de capital derivada da alienação de bens públicos deve observar as restrições impostas pelo **artigo 44 da Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal)**, que veda a aplicação de tal receita para o financiamento de despesa corrente, salvo se destinada por lei aos regimes de previdência social. Essa diretriz deverá ser observada pela Administração Municipal quando da efetivação da alienação e do ingresso dos respectivos recursos.

3. Conclusão

Diante de todo o exposto, e considerando a legislação municipal e federal aplicável à matéria, esta Procuradoria entende que a alienação dos imóveis de propriedade do Município de Mogi das Cruzes, descritos no Ofício nº 039/2025 – DG, para o Serviço Municipal de Águas e Esgoto – SEMAE, **depende, imprescindivelmente, de prévia e específica autorização legislativa.**

Tal autorização deverá ser veiculada por meio de lei ordinária, de iniciativa do Chefe do Poder Executivo, a ser submetida à apreciação e deliberação da Câmara Municipal de Mogi das Cruzes. A referida lei deverá identificar os imóveis a serem alienados, o adquirente (SEMAE) e as condições gerais da alienação, ratificando o interesse público na transação.

A alienação, por se destinar a uma autarquia municipal, está dispensada de procedimento licitatório, nos termos do artigo 76, inciso I, alínea





"e", da Lei Federal nº 14.133/2021. Contudo, a prévia avaliação dos imóveis pela Comissão Permanente de Avaliação e Reavaliação – CEPAR é requisito indispensável para a concretização do negócio jurídico.

Saliento no ponto que, conforme informações colhidas junto à Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Trabalho, ambos os imóveis apontados pelo SEMAE já foram recentemente avaliados pela CEPAR, tendo sido apontados os seguintes valores de mercado, respectivamente:

- imóvel da Rua Pedro Genovês: R\$ 23.211.965,89 (vinte e três milhões, duzentos e onze mil e novecentos e sessenta e cinco mil reais e oitenta e novo centavos;
- imóvel da Av. Maria José Bechelli Batalha: R\$ 4.655.618,00 (quatro milhões, seiscentos e cinquenta e cinco mil e seiscentos e dezoito reais).

Faz-se menção a estes estudos neste momento apenas para subsidiar a decisão da Exma. Senhora Prefeita. Consigno, contudo, que os mencionados estudos deverão ser revistos e juntados formalmente ao processo administrativo competente no momento da efetivação de uma eventual futura alienação.

Em homenagem ao princípio da eficiência, tomamos a iniciativa de elaborar **Minuta de Anteprojeto de Lei** que visa autorizar a alienação dos





referidos imóveis ao SEMAE. Caso a decisão da Exma. Senhora Prefeita seja pelo atendimento da solicitação do SEMAE, **fica a minuta em anexo desde logo aprovada para envio à Câmara dos Vereadores.**

É o parecer. À **Secretaria Municipal de Governo e Transparência** para as medidas subsequentes.

Mogi das Cruzes, 11 de junho de 2025.

Filipe Augusto Lima Hermanson Carvalho

Procurador-Geral do Município

OAB/SP 272.882

Assinado por 1 pessoa: FILIPE AUGUSTO LIMA HERMANSON CARVALHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://mogidascruzes.1doc.com.br/verificacao/ADE0-9A14-9BC1-3B15> e informe o código ADE0-9A14-9BC1-3B15



**PROJETO DE LEI Nº /2025**

Autoriza a Administração Municipal a alienar para o SEMAE os imóveis que especifica, para a instalação de nova sede administrativa e novo almoxarifado para a autarquia.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES,

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a alienar, por venda, para o Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes – SEMAE os seguintes imóveis de propriedade do Município:

I – Imóvel de matrícula nº 34.120, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, localizado na Rua Pedro Genovês, nº 90, César de Souza, inscrição municipal nº 32.062.052 (área total 35.781,69 m2);

II – Imóvel de matrícula nº 47.055, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, localizado na Avenida Maria José Bechelli Batalha, nº 259, bairro Núcleo Industrial Vereador Alcides Celestino Filho, inscrição municipal nº 30.093.008.000 (área total 5002 m2).

Parágrafo único. Os imóveis mencionados no presente artigo serão utilizados pelo SEMAE para a instalação de sua nova sede administrativa e de um novo almoxarifado para autarquia.

Art. 2º - O valor a ser pago pelo SEMAE para a aquisição dos imóveis mencionados no artigo anterior será aquele definido de acordo com critérios técnicos pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação – CEPAR, da Secretaria Municipal de Finanças.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data da publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES, de de 2025, 464º da Fundação da Cidade de Mogi das Cruzes.

MARA PICCOLOMINI BERTAIOLLI

Prefeita de Mogi das Cruzes



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: ADE0-9A14-9BC1-3B15

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ FILIPE AUGUSTO LIMA HERMANSON CARVALHO (CPF 333.XXX.XXX-75) em 11/06/2025 18:54:43
GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://mogidascruzes.1doc.com.br/verificacao/ADE0-9A14-9BC1-3B15>



Proc. Administrativo 1- 6.834/2025

De: Guilherme C. - SEGOT-SECRETÁRIO

Para: SEGOT-DLN - Divisão de Legislação e Normas - A/C Ricardo M.

Data: 12/06/2025 às 10:15:08

Setores envolvidos:

SEGOT-SECRETÁRIO, SEGOT-DLN, PGM-GPG

Alienação de Imóveis para o SEMAE

À DIVISÃO DE LEGISLAÇÃO E NORMAS

Senhor Chefe de Divisão,

Vistos. Ciente. Considerando o exposto na inicial, encaminho os autos para conhecimento e adoção das providências necessárias, com a urgência que o caso requer.

Segot, data da assinatura.

Atenciosamente,

—
Guilherme Luiz Sever Carvalho
Secretário de Governo e Transparência

Assinado por 1 pessoa: GUILHERME LUIZ SEVER CARVALHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://mogidascruzes.1doc.com.br/verificacao/A080-882B-5C47-9C63> e informe o código A080-882B-5C47-9C63





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: A080-882B-5C47-9C63

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ GUILHERME LUIZ SEVER CARVALHO (CPF 415.XXX.XXX-24) em 12/06/2025 10:15:23 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://mogidascruzes.1doc.com.br/verificacao/A080-882B-5C47-9C63>

Proc. Administrativo 2- 6.834/2025

De: Ricardo M. - SEGOT-DLN

Para: GABP-EXP - Expediente - Gabinete da Prefeita

Data: 16/06/2025 às 14:44:54

Setores envolvidos:

SEGOT-SECRETÁRIO, SEGOT-DLN, GABP-EXP, PGM-GPG

Alienação de Imóveis para o SEMAE

Ao Gabinete da Prefeita

Visto. Ciente. Trata-se de solicitação encaminhada pelo Serviço Municipal de Águas e Esgotos - Semae, por intermédio da Procuradoria-Geral do Município, nos termos do exposto na inicial e da minuta prévia de projeto de lei, que autoriza a Administração Municipal a alienar para a referida Autarquia os imóveis que especifica, para a instalação de sua nova sede administrativa e de seu novo almoxarifado.

Assim sendo, submetemos o presente para **conhecimento, análise e superior decisão da Excelentíssima Prefeita**, conforme conveniência e oportunidade desta Administração Municipal, **com a urgência que o caso requer**

Secretaria de Governo e Transparência, 16 de junho de 2025.

Guilherme Luiz Sever Carvalho

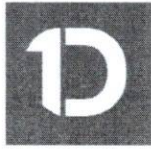
Secretário de Governo e Transparência

Ricardo Augusto Barros de Magalhães

Chefe da Divisão de Legislação e Normas
da Secretaria de Governo e Transparência

Ricardo Augusto Barros de Magalhaes
Chefe de Divisão

Assinado por 2 pessoas: RICARDO AUGUSTO BARROS DE MAGALHAES e GUILHERME LUIZ SEVER CARVALHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://mogidascruzes.1doc.com.br/verificacao/9DAC-AABF-4CA6-580C> e informe o código 9DAC-AABF-4CA6-580C



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 9DAC-AABF-4CA6-580C

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ RICARDO AUGUSTO BARROS DE MAGALHAES (CPF 185.XXX.XXX-02) em 16/06/2025 14:45:10 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ GUILHERME LUIZ SEVER CARVALHO (CPF 415.XXX.XXX-24) em 16/06/2025 17:32:33 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://mogidascruzes.1doc.com.br/verificacao/9DAC-AABF-4CA6-580C>

Proc. Administrativo 3- 6.834/2025

De: Elenice M. - GABP-EXP

Para: SEGOT-DLN - Divisão de Legislação e Normas

Data: 16/06/2025 às 18:45:48

Setores envolvidos:

GABP, SEGOT-SECRETÁRIO, SEGOT-DLN, GABP-EXP, PGM-GPG

Alienação de Imóveis para o SEMAE

À Secretaria de Governo e Transparência

Visto. Ciente. Considerando o requerido na peça inaugural e demais elementos constantes nos autos, em especial, as justificativas consignadas pelo Titular do Serviço Municipal de Águas e Esgotos - SEMAE no Ofício nº 039/2025-DG, bem como o parecer jurídico exarado pelo Procurador-Geral do Município, ambos anexos à inicial, autorizo o prosseguimento, com a urgência que requer a presente demanda, observadas as formalidades legais e técnicas e as cautelas de praxe.

GP, 16 de junho de 2025.

Neusa Aiko Hanada Marialva
Chefe de Gabinete da Prefeita

Elenice Barros de Magalhães
Chefe de Gabinete da Prefeita
Prefeitura de Mogi das Cruzes
elenicemagalhaes@mogidascruzes.sp.gov.br
(11)4798-5725

Assinado por 1 pessoa: NEUSA AIKO HANADA MARIALVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://mogidascruzes.1doc.com.br/verificacao/6A83-F4F5-0A71-D0BA> e informe o código 6A83-F4F5-0A71-D0BA



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 6A83-F4F5-0A71-D0BA

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ NEUSA AIKO HANADA MARIALVA (CPF 004.XXX.XXX-40) em 16/06/2025 18:47:09 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://mogidascruzes.1doc.com.br/verificacao/6A83-F4F5-0A71-D0BA>

Proc. Administrativo 4- 6.834/2025

De: Ricardo M. - SEGOT-DLN

Para: SEGOT-DLN - Divisão de Legislação e Normas

Data: 17/06/2025 às 14:43:39

Setores envolvidos:

GABP, SEGOT-SECRETÁRIO, SEGOT-DLN, GABP-EXP, PGM-GPG

Alienação de Imóveis para o SEMAE

Visto. Ciente. Para complementar a instrução processual, segue anexa a Ata de Reunião da **Comissão de Alienação de Bens Municipais**, instituída pelo Decreto nº 23.432, de 17 de março de 2025, com a finalidade de realizar os estudos e as demais ações necessárias para viabilizar a alienação de bens públicos móveis e imóveis, dominicais ou inservíveis, da Administração Direta do Poder Executivo Municipal de Mogi das Cruzes, **aprovando** a medida proposta.

Secretaria de Governo e Transparência, 17 de junho de 2025.

Ricardo Augusto Barros de Magalhães

Chefe da Divisão de Legislação e Normas
da Secretaria de Governo e Transparência

Ricardo Augusto Barros de Magalhaes
Chefe de Divisão

Assinado por 1 pessoa: RICARDO AUGUSTO BARROS DE MAGALHAES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://mogidascruzes.1doc.com.br/verificacao/04D2-B617-5511-8E42> e informe o código 04D2-B617-5511-8E42



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 04D2-B617-5511-8E42

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ RICARDO AUGUSTO BARROS DE MAGALHAES (CPF 185.XXX.XXX-02) em 17/06/2025 14:43:49
GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://mogidascruzes.1doc.com.br/verificacao/04D2-B617-5511-8E42>

Proc. Administrativo 5- 6.834/2025

De: Ricardo M. - SEGOT-DLN

Para: SEGOT-SECRETÁRIO - Secretário Municipal de Governo e Transparência

Data: 17/06/2025 às 14:46:44

Setores (CC):

SEGOT-SECRETÁRIO, GABP-EXP

Setores envolvidos:

GABP, SEGOT-SECRETÁRIO, SEGOT-DLN, GABP-EXP, GABP-CHEFIA-GABINETE, PGM-GPG

Alienação de Imóveis para o SEMAE

Ao Gabinete da Prefeita

Visto. Ciente. Nos termos dos elementos constantes destes autos, trata-se da **Mensagem GP nº 38, de 17 de junho de 2025**, tendo por objeto o projeto de lei que autoriza o Poder Executivo a alienar, por venda, para o Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes - Semae, os imóveis que especifica, destinados às instalações de sua nova sede administrativa e de seu novo almoxarifado, encaminhado nesta oportunidade para análise e assinatura da Excelentíssima Prefeita, o qual, estando conforme, deverá ser submetido ao elevado e criterioso exame dos nobres Vereadores e à soberana deliberação do Plenário da Egrégia Câmara Municipal, nos termos das disposições contidas na Lei Orgânica do Município e no Regimento Interno do Legislativo.

Isto posto, submetemos os autos para conhecimento e deliberação superior.

Secretaria de Governo e Transparência, 17 de junho de 2025.

Guilherme Luiz Sever Carvalho

Secretário de Governo e Transparência

Ricardo Augusto Barros de Magalhães

Assinado por 3 pessoas: RICARDO AUGUSTO BARROS DE MAGALHAES, NEUSA AIKO HANADA MARIALVA e GUILHERME LUIZ SEVER CARVALHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://mogidas cruzes.1doc.com.br/verificacao/E084-00CE-9D80-59F6> e informe o código E084-00CE-9D80-59F6

Chefe da Divisão de Legislação e Normas
da Secretaria de Governo e Transparência

VISTO.

Ciente. Retorne-se o presente expediente à **Secretaria de Governo e Transparência**, a fim de que seja submetido à elevada apreciação dos nobres Vereadores e à soberana deliberação do Plenário da Egrégia Câmara Municipal o Projeto de Lei em comento.

Gabinete da Prefeita, 17 de junho de 2025.

Neusa Aiko Hanada Marialva

Chefe de Gabinete da Prefeita

Ricardo Augusto Barros de Magalhaes
Chefe de Divisão

Assinado por 3 pessoas: RICARDO AUGUSTO BARROS DE MAGALHAES, NEUSA AIKO HANADA MARIALVA e GUILHERME LUIZ SEVER CARVALHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://mogidascruzes.1doc.com.br/verificacao/E084-00CE-9D80-59F6> e informe o código E084-00CE-9D80-59F6





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: E084-00CE-9D80-59F6

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ RICARDO AUGUSTO BARROS DE MAGALHAES (CPF 185.XXX.XXX-02) em 17/06/2025 14:46:54
GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ NEUSA AIKO HANADA MARIALVA (CPF 004.XXX.XXX-40) em 17/06/2025 15:19:47 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ GUILHERME LUIZ SEVER CARVALHO (CPF 415.XXX.XXX-24) em 17/06/2025 17:09:55 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://mogidascruzes.1doc.com.br/verificacao/E084-00CE-9D80-59F6>



Proc. Administrativo (Nota interna 17/06/2025 14:50) 6.834/2025

De: Ricardo M. - SEGOT-DLN

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 17/06/2025 às 14:50:06

Setores envolvidos:

GABP, SEGOT-SECRETÁRIO, SEGOT-DLN, GABP-EXP, GABP-CHEFIA-GABINETE, PGM-GPG

Alienação de Imóveis para o SEMAE

Visto. Ciente. Segue anexa a **Ata de Reunião da Comissão de Alienação de Bens Municipais**, nos termos do **Despacho 4**.

Ricardo Augusto Barros de Magalhaes
Chefe de Divisão

Anexos:

Ata_de_Reuniao.pdf





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 6350-0111-1D79-E175

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ RICARDO AUGUSTO BARROS DE MAGALHAES (CPF 185.XXX.XXX-02) em 17/06/2025 14:50:16
GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://mogidascruzes.1doc.com.br/verificacao/6350-0111-1D79-E175>



Ata de Reunião

Aos dezesseis dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e cinco, nesta cidade de Mogi das Cruzes, às 8h00, na Sala de Reuniões localizada no 3º andar do edifício sede da Municipalidade, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 277, foi realizada reunião dos membros da **Comissão de Alienação de Bens Municipais**, instituída pelo **Decreto nº 23.432, de 17 de março de 2025**, com a finalidade de realizar os estudos e as demais ações necessárias para viabilizar a alienação de bens públicos móveis e imóveis, dominicais ou inservíveis, da Administração Direta do Poder Executivo Municipal de Mogi das Cruzes. Presentes o Coordenador da Comissão, Guilherme Luiz Sever Carvalho, Secretário de Governo e Transparência; Claude Mary de Moura, Secretária de Gestão e Contratações Públicas (membro); Filipe Augusto Lima Hermanson Carvalho, Secretário de Assuntos Jurídicos e Relações Institucionais e Procurador-Geral do Município (membro); Robson Senziali, Secretário de Finanças (membro); e Rinaldo Sadao Sakai, Secretário de Desenvolvimento Econômico e Trabalho (membro). A Comissão de Alienação de Bens Municipais, com a incumbência de garantir que as alienações sejam realizadas de forma eficaz e eficiente, nos termos da legislação aplicável, procedeu à análise da demanda encaminhada pelo Diretor Geral do Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes - Semae, consoante o exposto no **Ofício nº 039/2025 - DG**, conforme elementos do **Processo Administrativo nº 6.834/2025 - 1Doc**, por meio do qual **informa o interesse da Autarquia na aquisição de 2 (duas) áreas municipais para a instalação de sua nova sede administrativa e de seu novo almoxarifado**. As áreas escolhidas são aquelas que foram anteriormente doadas às empresas Max Love Cosméticos Ltda. e Sisel Engenharia e Sistemas Eletrônicos Ltda., revertidas ao patrimônio municipal após processos de doações com encargos não cumpridos pelas referidas empresas. A justificativa da Autarquia municipal está relacionada a diversos fatores. Em princípio, destaca o significativo crescimento do Município, que atualmente conta com mais de 170 (cento e setenta) mil cadastros atendidos pelo Semae, em uma extensão territorial de 721 km², servindo uma população superior a 450 (quatrocentos e cinquenta) mil habitantes. Este desenvolvimento acarreta um aumento contínuo das demandas por serviços de saneamento básico, ampliando as responsabilidades da Autarquia em termos de extensão de redes, manutenções e estrutura técnico-administrativa, responsabilidades estas intensificadas pela Lei Federal nº 14.026, de 15 de julho de 2020 (novo Marco Legal de Saneamento Básico). Por outro lado, o Semae relata que sua estrutura física principal, a Estação de Tratamento de Água - ETA Centro, localizada na Rua Otto Unger, permanece a mesma desde a década de 1960, concentrando não apenas as operações de tratamento de água, mas também grande parte do corpo operacional, técnico e administrativo. Esta concentração é considerada inadequada, especialmente pela manipulação de produtos químicos controlados na unidade de tratamento, o que, por razões de segurança, desaconselha a permanência de funções administrativas e operacionais de rua no mesmo local. Com o aumento do efetivo, que hoje conta com aproximadamente 370 (trezentos e setenta) servidores, bem como a necessidade de modernização e ampliação de suas instalações, como a modernização da ETA Centro, a ampliação da ETE Leste e o projeto de reforma e ampliação da ETA Leste, a questão do espaço




físico tornou-se crítica. A Autarquia relata ainda que, em 2014, para mitigar o problema de espaço, optou-se pela locação de um imóvel na Rua Otto Unger, 659, com 496,20 m², para abrigar parte de suas diretorias e demais setores administrativos, gerando um custo mensal atual de aproximadamente R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais). Contudo, mesmo com essa locação, a totalidade dos departamentos administrativos não foi acomodada e a necessidade de adequação e ampliação do Almoxarifado persiste. Nesse sentido, o Diretor Geral informa que o cenário financeiro atual do Semaec se mostra favorável à realização de tal investimento. Aliás, a autarquia encerrou o balanço contábil de 2024 com um superávit financeiro superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Por fim, justifica ainda a celebração de um convênio com a Agência de Águas do Estado de São Paulo (SP Águas), nos termos da Lei nº 8.210, de 14 de maio de 2025, objetivando a universalização da coleta e tratamento de esgoto, com um investimento previsto de R\$ 260.000.000,00 (duzentos e sessenta milhões de reais), provenientes de recursos estaduais, o que permitirá ao Semaec direcionar seus próprios recursos para outras necessidades, como a aquisição de uma nova sede administrativa e de uma nova área para seu almoxarifado, nos termos da presente demanda, eliminando despesas com aluguel e incrementando seu patrimônio. Os imóveis que serão objeto de alienação, por venda, ao Semaec, nos termos da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, são os seguintes: **1) Imóvel 1** - Matrícula nº 34.120, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes; localizado na Rua Pedro Genovês, 90, Distrito de César de Souza; Inscrição Municipal nº 32.062.052; Área Total de 35.781,69 m²; Planta SMU nº L/5.173/23; Avaliação: R\$ 23.211.965,89 (vinte e três milhões, duzentos e onze mil, novecentos e sessenta e cinco reais e oitenta e nove centavos); **2) Imóvel 2** - Matrícula nº 47.055, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes; localizado na Avenida Maria José Bechelli Batalha, 259, bairro Núcleo Industrial Vereador Alcides Celestino Filho; Inscrição Municipal nº 30.093.008.000; Área Total de 5.002,00 m²; Planta SMU nº L/5.169/23; Avaliação: R\$ 4.655.618,00 (quatro milhões, seiscentos e cinquenta e cinco mil e seiscentos e dezoito reais). Dessa forma, após as devidas justificativas apresentadas pelo Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes - Semaec, bem como o parecer exarado pela Procuradoria-Geral do Município e a consulta ao Gabinete da Excelentíssima Prefeita, esta Comissão de Alienação de Bens Municipais **APROVA** a decisão de destinar as 2 (duas) áreas municipais em destaque à alienação, por venda, para a referida Autarquia Municipal, nos termos da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021. Para isso, deverá ser elaborado projeto de lei específico para tal medida, a ser submetido à análise e deliberação da Câmara Municipal, nos termos das disposições contidas na Lei Orgânica do Município e no Regimento Interno do Legislativo. E como nada mais havia a ser tratado, deu-se por encerrada a presente reunião às 9h40 e, para constar, foi lavrada a presente ata, que vai assinada por todos os presentes.


Guilherme Luiz Sever Carvalho
Secretário de Governo e Transparência





Claude Mary de Moura

Secretária de Gestão e Contratações Públicas


Filipe Augusto Lima Hermanson Carvalho
Secretário de Assuntos Jurídicos e Relações
Institucionais e Procurador-Geral do Município


Robson Senziali
Secretário de Finanças


Rinaldo Sadao Sakai
Secretário de Desenvolvimento Econômico e Trabalho



COMISSÃO PERMANENTE DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

Ref. Projeto de Lei nº 133/2025.

Autoria: Prefeita Municipal

Assunto: Autoriza o Poder Executivo a alienar por venda para o Semae, os imóveis que especifica para a nova sede administrativa e novo almoxarifado.

À Procuradoria Jurídica,

Nos termos do §1º, inciso I, do artigo 38 da Resolução nº 05/2001 (Regimento Interno da Câmara Municipal de Mogi das Cruzes), com redação dada pela Resolução nº 34, de 11 de julho de 2019, exarar parecer no prazo de 5 (cinco) dias úteis, com relação às questões jurídicas apresentadas na propositura legislativa.

C.P.J.R., em 24 de junho de 2025.

IDUIGUES FERREIRA MARTINS
Presidente da Comissão de Justiça e Redação

**OFÍCIO Nº 1.172/2025 - SEGOT/CAM**

Mogi das Cruzes, 3 de julho de 2025.

A Sua Excelência o Senhor
Vereador **José Francimário Vieira de Macedo**
Presidente da Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
E demais Excelentíssimas(os) Senhoras(es) Vereadoras(es)
Av. Ver. Narciso Yague Guimarães, 381, Centro Cívico
Nesta

Assunto: Encaminha as avaliações dos imóveis que especifica, elaboradas pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação e Reavaliação - CEPAR, vinculada à Secretaria Municipal de Finanças.

Ref.: Projeto de Lei nº 133/2025, que autoriza o Poder Executivo a alienar, por venda, para o Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes - Semae, os imóveis que especifica, destinados às instalações de sua nova sede administrativa e de seu novo almoxarifado.

Senhor Presidente,

Com a **Mensagem GP nº 38, de 17 de junho de 2025**, foi submetido à elevada e criteriosa apreciação dos nobres Vereadores e à soberana deliberação do Plenário desse Colendo Legislativo, o **Projeto de Lei nº 133/2025**, de autoria da Excelentíssima Prefeita, que autoriza o Poder Executivo a alienar, por venda, para o Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes - Semae, os imóveis que especifica, destinados às instalações de sua nova sede administrativa e de seu novo almoxarifado.

Em princípio, conforme disposto nos incisos I e II do artigo 1º do referido projeto de lei, os imóveis são os seguintes:

- 1) Imóvel de Matrícula nº 34.120, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes (e matrículas posteriores), localizado na Rua Pedro Genovês, 90, Distrito de César de Souza, Inscrição Municipal nº 32.062.052, com área total de 35.781,69 m²;
- 2) Imóvel de Matrícula nº 47.055, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, localizado na Avenida Maria José Bechelli Batalha, 259, bairro Núcleo Industrial Vereador Alcides Celestino Filho, Inscrição Municipal nº 30.093.008.000, com área total de 5.002,00 m².

Nesse contexto, conforme tratativas realizadas entre este Poder Executivo e essa Egrégia Câmara Municipal, visando complementar a instrução processual legislativa do **Projeto de Lei nº 133/2025**, tenho a honra de encaminhar, anexas por cópias, **as avaliações dos imóveis em destaque**, elaboradas pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação e Reavaliação - CEPAR, vinculada à Secretaria Municipal de Finanças.



OFÍCIO Nº 1.172/2025 - SEGOT/CAM - FL. 2

Por certo, esta medida é realmente necessária, pois as avaliações destes imóveis não constavam no Processo Administrativo nº 6.834/2025 - 1Doc, que deu origem à proposta em comento, apenas nos autos do Memorando nº 23.421/2023 - 1Doc, de que trata o Projeto de Lei nº 132/2025, que também está em tramitação nessa Casa Legislativa.

Assim sendo, aproveito a oportunidade para renovar a Vossas Excelências os protestos de minha alta consideração.

Atenciosamente,

Guilherme Luiz Sever Carvalho
Secretário de Governo e Transparência

SEGOT/rbm



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: F741-172C-0D8F-6252



Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ GUILHERME LUIZ SEVER CARVALHO (CPF 415.XXX.XXX-24) em 04/07/2025 17:42:09 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://mogidascruzes.1doc.com.br/verificacao/F741-172C-0D8F-6252>

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

DECRETO - 22.390 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023



A COMISSÃO ESPECIAL CONSTITUIDA PELO DECRETO NÚMERO 22.390, QUE TEVE INCUMBÊNCIA DE PROCEDER A AVALIAÇÃO DO TERRENO ABAIXO DESCRITO, APRESENTA A SEGUIR O LAUDO DE AVALIAÇÃO DA REFERIDA ÁREA: Processo 23.421 / 2.023.

1) DA LOCALIZAÇÃO:

Rua Pedro Genoves, Vila Suissa, Cesar de Souza.
Inscricao Imobiliaria - 32.062.052.000.
Planta L/5.173 - 23 e memorial descritivo - SMU.

2) DA AVALIAÇÃO:

PARA O TERRENO EM QUESTÃO FOI UTILIZADO O MÉTODO 'COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO', QUE CONSISTE EM FIXAR O PREÇO UNITÁRIO DO TERRENO, ATRAVÉS DA COMPARAÇÃO DE 19 (DEZENOVE) ELEMENTOS PESQUISADOS COM CARACTERÍSTICAS SIMILARES, PROCURANDO-SE HOMOGENEIZA-LOS EM FUNÇÃO DA SITUAÇÃO DE IMÓVEL PARADIGMA DA REGIÃO EM QUE SE SITUA O IMÓVEL AVALIANDO, CONFORME FÔLHAS SEGUINTE.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
LAUDO DE AVALIAÇÃO
DECRETO - 22.390 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023



3) DOS ELEMENTOS DA PESQUISA:

ELEMENTO DA PESQUISA --> ELEMENTO [1] - FICHA: 8307
 FONTE INFORMAÇÃO --> Cidade - 4726 2044
 INFORMANTE --> Sra Debora
 DATA --> 15/05/2025 - (Oferta)
 LOCAL DO IMÓVEL --> Rua Maria do Nascimento Boz Vidal - Vila Suissa
 MELHORAMENTOS --> Possui todos os equipamentos urbanos
 TOPOGRAF/SUPERF/TCOL --> Declive maior que 10% - Normal - Próxima
 INSCR. MUNICIPAL --> 3-32.021 0
 FATOR LOCAL --> 0000
 INDICE DE PREÇOS --> 0,0000
 AREA DO TERRENO --> 310,00 m².
 TESTADA PRINCIPAL --> 10,00 m.
 OUTRAS TESTADAS --> 0,00 m.
 VALOR DO TERRENO --> R\$ 350.000,00
 VALOR DO m² --> R\$ 1.129,03
 FATOR EL. OFERTA --> 0,9000
 FATOR TRANSPOSIÇÃO --> 1,0000
 FATOR ATUALIZAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PONDERAÇÃO --> 0,8421
 FATOR PROFUNDIDADE --> 1,0000
 FATOR TESTADA --> 1,0000
 FATOR FACE/ESQUINA --> 1,0000
 FATOR GLEBA/LOTE --> 1,0000

$$QE = \frac{350.000,00 \times 0,9000 \times 1,0000 \times 1,0000}{310,00 \times 0,8421 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000}$$

VALOR HOMOGENEIZADO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (QE)= 1.206,66 R\$/m².

ELEMENTO DA PESQUISA --> ELEMENTO [2] - FICHA: 8295
 FONTE INFORMAÇÃO --> Sr Fernando - 91012 7000
 INFORMANTE --> Sr Fernando
 DATA --> 13/05/2025 - (Oferta)
 LOCAL DO IMÓVEL --> Rua Ithamar Sene - Vila Pauliceia
 MELHORAMENTOS --> Agua-Esgoto-R.Elétrica-Illumin.-Telef.-Paviment.
 TOPOGRAF/SUPERF/TCOL --> Aclive Suave - Normal - Próxima
 INSCR. MUNICIPAL --> 3-15.042 0
 FATOR LOCAL --> 0000
 INDICE DE PREÇOS --> 0,0000
 AREA DO TERRENO --> 240,00 m².
 TESTADA PRINCIPAL --> 8,00 m.
 OUTRAS TESTADAS --> 0,00 m.
 VALOR DO TERRENO --> R\$ 280.000,00
 VALOR DO m² --> R\$ 1.166,67
 FATOR EL. OFERTA --> 0,9000
 FATOR TRANSPOSIÇÃO --> 1,0000
 FATOR ATUALIZAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PONDERAÇÃO --> 0,9091
 FATOR PROFUNDIDADE --> 1,0000
 FATOR TESTADA --> 0,9457
 FATOR FACE/ESQUINA --> 1,0000
 FATOR GLEBA/LOTE --> 1,0000

$$QE = \frac{280.000,00 \times 0,9000 \times 1,0000 \times 1,0000}{240,00 \times 0,9091 \times 1,0000 \times 0,9457 \times 1,0000 \times 1,0000}$$

VALOR HOMOGENEIZADO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (QE)= 1.221,31 R\$/m².

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
LAUDO DE AVALIAÇÃO
DECRETO - 22.390 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023

**3.1) DOS ELEMENTOS DA PESQUISA:**

ELEMENTO DA PESQUISA --> ELEMENTO [3] - FICHA: 8281
 FONTE INFORMAÇÃO --> Argentino Imoveis - 97306 5800
 INFORMANTE --> Sra Heloise
 DATA --> 08/05/2025 - (Oferta)
 LOCAL DO IMÓVEL --> Rua Jorge Salomao - Vila Suissa
 MELHORAMENTOS --> Possui todos os equipamentos urbanos
 TOPOGRAF/SUPERF/TCOL --> Plano - Normal - Próxima
 INSCR. MUNICIPAL --> 3-15.009 0
 FATOR LOCAL --> 0000
 INDICE DE PREÇOS --> 0,0000
 AREA DO TERRENO --> 800,00 m².
 TESTADA PRINCIPAL --> 20,00 m.
 OUTRAS TESTADAS --> 0,00 m.
 VALOR DO TERRENO --> R\$ 1.200.000,00
 VALOR DO m² --> R\$ 1.500,00
 FATOR EL. OFERTA --> 0,9000
 FATOR TRANSPOSIÇÃO --> 1,0000
 FATOR ATUALIZAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PONDERAÇÃO --> 1,0526
 FATOR PROFUNDIDADE --> 1,0000
 FATOR TESTADA --> 1,1892
 FATOR FACE/ESQUINA --> 1,0000
 FATOR GLEBA/LOTE --> 1,0000

$$QE = \frac{1.200.000,00 \times 0,9000 \times 1,0000 \times 1,0000}{800,00 \times 1,0526 \times 1,0000 \times 1,1892 \times 1,0000 \times 1,0000}$$

VALOR HOMOGENEIZADO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (QE)= 1.078,49 R\$/m².

ELEMENTO DA PESQUISA --> ELEMENTO [4] - FICHA: 8280
 FONTE INFORMAÇÃO --> Eveline - 4725 3632
 INFORMANTE --> Sr Deivid
 DATA --> 08/05/2025 - (Oferta)
 LOCAL DO IMÓVEL --> Rua Antonio Maximo - Vila Suissa
 MELHORAMENTOS --> Possui todos os equipamentos urbanos
 TOPOGRAF/SUPERF/TCOL --> Aclive Suave - Normal - Próxima
 INSCR. MUNICIPAL --> 3-15.026 0
 FATOR LOCAL --> 0000
 INDICE DE PREÇOS --> 0,0000
 AREA DO TERRENO --> 500,00 m².
 TESTADA PRINCIPAL --> 10,00 m.
 OUTRAS TESTADAS --> 0,00 m.
 VALOR DO TERRENO --> R\$ 390.000,00
 VALOR DO m² --> R\$ 780,00
 FATOR EL. OFERTA --> 0,9000
 FATOR TRANSPOSIÇÃO --> 1,0000
 FATOR ATUALIZAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PONDERAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PROFUNDIDADE --> 1,0000
 FATOR TESTADA --> 1,0000
 FATOR FACE/ESQUINA --> 1,0000
 FATOR GLEBA/LOTE --> 1,0000

$$QE = \frac{390.000,00 \times 0,9000 \times 1,0000 \times 1,0000}{500,00 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000}$$

VALOR HOMOGENEIZADO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (QE)= 702,00 R\$/m².

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
LAUDO DE AVALIAÇÃO
DECRETO - 22.390 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023

**3.2) DOS ELEMENTOS DA PESQUISA:**

ELEMENTO DA PESQUISA --> ELEMENTO [5] - FICHA: 8279
 FONTE INFORMAÇÃO --> Sr Nei - 95215 5626
 INFORMANTE --> Sr Nei
 DATA --> 08/05/2025 - (Oferta)
 LOCAL DO IMÓVEL --> Rua Maria do Nascimento Boz Vidal - Vila Suissa
 MELHORAMENTOS --> Possui todos os equipamentos urbanos
 TOPOGRAF/SUPERF/TCOL --> Declive de 5% à 10% - Normal - Próxima
 INSCR. MUNICIPAL --> 3-32.013 0
 FATOR LOCAL --> 0000
 INDICE DE PREÇOS --> 0,0000
 AREA DO TERRENO --> 500,00 m².
 TESTADA PRINCIPAL --> 10,00 m.
 OUTRAS TESTADAS --> 0,00 m.
 VALOR DO TERRENO --> R\$ 550.000,00
 VALOR DO m² --> R\$ 1.100,00
 FATOR EL. OFERTA --> 0,9000
 FATOR TRANSPOSIÇÃO --> 1,0000
 FATOR ATUALIZAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PONDERAÇÃO --> 0,9474
 FATOR PROFUNDIDADE --> 1,0000
 FATOR TESTADA --> 1,0000
 FATOR FACE/ESQUINA --> 1,0000
 FATOR GLEBA/LOTE --> 1,0000

$$QE = \frac{550.000,00 \times 0,9000 \times 1,0000 \times 1,0000}{500,00 \times 0,9474 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000}$$

VALOR HOMOGENEIZADO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (QE)= 1.044,97 R\$/m².

ELEMENTO DA PESQUISA --> ELEMENTO [6] - FICHA: 8278
 FONTE INFORMAÇÃO --> Imperio - 97243 5935
 INFORMANTE --> Sr Caua
 DATA --> 08/05/2025 - (Oferta)
 LOCAL DO IMÓVEL --> Rua Maria do Nascimento Boz Vidal - Vila Suissa
 MELHORAMENTOS --> Possui todos os equipamentos urbanos
 TOPOGRAF/SUPERF/TCOL --> Declive de 5% à 10% - Normal - Próxima
 INSCR. MUNICIPAL --> 3-32.013 0
 FATOR LOCAL --> 0000
 INDICE DE PREÇOS --> 0,0000
 AREA DO TERRENO --> 675,00 m².
 TESTADA PRINCIPAL --> 15,00 m.
 OUTRAS TESTADAS --> 0,00 m.
 VALOR DO TERRENO --> R\$ 750.000,00
 VALOR DO m² --> R\$ 1.111,11
 FATOR EL. OFERTA --> 0,9000
 FATOR TRANSPOSIÇÃO --> 1,0000
 FATOR ATUALIZAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PONDERAÇÃO --> 0,9474
 FATOR PROFUNDIDADE --> 1,0000
 FATOR TESTADA --> 1,1067
 FATOR FACE/ESQUINA --> 1,0000
 FATOR GLEBA/LOTE --> 1,0000

$$QE = \frac{750.000,00 \times 0,9000 \times 1,0000 \times 1,0000}{675,00 \times 0,9474 \times 1,0000 \times 1,1067 \times 1,0000 \times 1,0000}$$

VALOR HOMOGENEIZADO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (QE)= 953,75 R\$/m².

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
LAUDO DE AVALIAÇÃO
DECRETO - 22.390 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023

**3.3) DOS ELEMENTOS DA PESQUISA:**

ELEMENTO DA PESQUISA --> ELEMENTO [7] - FICHA: 8277
 FONTE INFORMAÇÃO --> Sr Daniel - 93931 2808
 INFORMANTE --> Sr Daniel
 DATA --> 08/05/2025 - (Oferta)
 LOCAL DO IMÓVEL --> Rua Maria do Nascimento Boz Vidal - Vila Suissa
 MELHORAMENTOS --> Possui todos os equipamentos urbanos
 TOPOGRAF/SUPERF/TCOL --> Aclive Suave - Normal - Próxima
 INSCR. MUNICIPAL --> 3-32.003 0
 FATOR LOCAL --> 0000
 ÍNDICE DE PREÇOS --> 0,0000
 ÁREA DO TERRENO --> 250,00 m².
 TESTADA PRINCIPAL --> 10,00 m.
 OUTRAS TESTADAS --> 0,00 m.
 VALOR DO TERRENO --> R\$ 350.000,00
 VALOR DO m² --> R\$ 1.400,00
 FATOR EL. OFERTA --> 0,9000
 FATOR TRANSPOSIÇÃO --> 1,0000
 FATOR ATUALIZAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PONDERAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PROFUNDIDADE --> 1,0000
 FATOR TESTADA --> 1,0000
 FATOR FACE/ESQUINA --> 1,0000
 FATOR GLEBA/LOTE --> 1,0000

$$QE = \frac{350.000,00 \times 0,9000 \times 1,0000 \times 1,0000}{250,00 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000}$$

VALOR HOMOGENEIZADO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (QE)= 1.260,00 R\$/m².

ELEMENTO DA PESQUISA --> ELEMENTO [8] - FICHA: 8276
 FONTE INFORMAÇÃO --> Sr Mario - 98709 0030
 INFORMANTE --> Sr Mario
 DATA --> 08/05/2025 - (Oferta)
 LOCAL DO IMÓVEL --> Rua Araripe Junior - Vila Suissa
 MELHORAMENTOS --> Possui todos os equipamentos urbanos
 TOPOGRAF/SUPERF/TCOL --> Aclive Suave - Normal - Próxima
 INSCR. MUNICIPAL --> 3-32.009 0
 FATOR LOCAL --> 0000
 ÍNDICE DE PREÇOS --> 0,0000
 ÁREA DO TERRENO --> 500,00 m².
 TESTADA PRINCIPAL --> 10,00 m.
 OUTRAS TESTADAS --> 0,00 m.
 VALOR DO TERRENO --> R\$ 420.000,00
 VALOR DO m² --> R\$ 840,00
 FATOR EL. OFERTA --> 0,9000
 FATOR TRANSPOSIÇÃO --> 1,0000
 FATOR ATUALIZAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PONDERAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PROFUNDIDADE --> 1,0000
 FATOR TESTADA --> 1,0000
 FATOR FACE/ESQUINA --> 1,0000
 FATOR GLEBA/LOTE --> 1,0000

$$QE = \frac{420.000,00 \times 0,9000 \times 1,0000 \times 1,0000}{500,00 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000}$$

VALOR HOMOGENEIZADO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (QE)= 756,00 R\$/m².

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
LAUDO DE AVALIAÇÃO
DECRETO - 22.390 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023



3.4) DOS ELEMENTOS DA PESQUISA:

ELEMENTO DA PESQUISA --> ELEMENTO [9] - FICHA: 8275
 FONTE INFORMAÇÃO --> Sr Mario - 98709 0030
 INFORMANTE --> Sr Mario
 DATA --> 08/05/2025 - (Oferta)
 LOCAL DO IMÓVEL --> Rua Araripe Junior - Vila Suissa
 MELHORAMENTOS --> Possui todos os equipamentos urbanos
 TOPOGRAF/SUPERF/TCOL --> Aclive Acentuado - Normal - Próxima
 INSCR. MUNICIPAL --> 3-32.013 0
 FATOR LOCAL --> 0000
 ÍNDICE DE PREÇOS --> 0,0000
 ÁREA DO TERRENO --> 500,00 m².
 TESTADA PRINCIPAL --> 10,00 m.
 OUTRAS TESTADAS --> 0,00 m.
 VALOR DO TERRENO --> R\$ 420.000,00
 VALOR DO m² --> R\$ 840,00
 FATOR EL. OFERTA --> 0,9000
 FATOR TRANSPOSIÇÃO --> 1,0000
 FATOR ATUALIZAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PONDERAÇÃO --> 0,9474
 FATOR PROFUNDIDADE --> 1,0000
 FATOR TESTADA --> 1,0000
 FATOR FACE/ESQUINA --> 1,0000
 FATOR GLEBA/LOTE --> 1,0000

$$QE = \frac{420.000,00 \times 0,9000 \times 1,0000 \times 1,0000}{500,00 \times 0,9474 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000}$$

VALOR HOMOGENEIZADO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (QE)= 797,97 R\$/m².

ELEMENTO DA PESQUISA --> ELEMENTO [10] - FICHA: 8274
 FONTE INFORMAÇÃO --> Sr Ricardo - 95241 9900
 INFORMANTE --> Sr Ricardo
 DATA --> 08/05/2025 - (Oferta)
 LOCAL DO IMÓVEL --> Rua Pandia Calogeras - Vila Suissa
 MELHORAMENTOS --> Possui todos os equipamentos urbanos
 TOPOGRAF/SUPERF/TCOL --> Aclive Suave - Normal - Próxima
 INSCR. MUNICIPAL --> 3-32.019 0
 FATOR LOCAL --> 0000
 ÍNDICE DE PREÇOS --> 0,0000
 ÁREA DO TERRENO --> 250,00 m².
 TESTADA PRINCIPAL --> 10,00 m.
 OUTRAS TESTADAS --> 0,00 m.
 VALOR DO TERRENO --> R\$ 360.000,00
 VALOR DO m² --> R\$ 1.440,00
 FATOR EL. OFERTA --> 0,9000
 FATOR TRANSPOSIÇÃO --> 1,0000
 FATOR ATUALIZAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PONDERAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PROFUNDIDADE --> 1,0000
 FATOR TESTADA --> 1,0000
 FATOR FACE/ESQUINA --> 1,0000
 FATOR GLEBA/LOTE --> 1,0000

$$QE = \frac{360.000,00 \times 0,9000 \times 1,0000 \times 1,0000}{250,00 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000}$$

VALOR HOMOGENEIZADO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (QE)= 1.296,00 R\$/m².

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
LAUDO DE AVALIAÇÃO
DECRETO - 22.390 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023

FÔLHA 7



3.5) DOS ELEMENTOS DA PESQUISA:

ELEMENTO DA PESQUISA --> ELEMENTO [11] - FICHA: 8273
 FONTE INFORMAÇÃO --> Sr Diego - 95920 4749
 INFORMANTE --> Sr Diego
 DATA --> 08/05/2025 - (Oferta)
 LOCAL DO IMÓVEL --> Rua Jose Verissimo - Vila Suissa
 MELHORAMENTOS --> Possui todos os equipamentos urbanos
 TOPOGRAF/SUPERF/TCOL --> Declive maior que 10% - Normal - Próxima
 INSCR. MUNICIPAL --> 3-32.020 0
 FATOR LOCAL --> 0000
 INDICE DE PREÇOS --> 0,0000
 AREA DO TERRENO --> 500,00 m².
 TESTADA PRINCIPAL --> 10,00 m.
 OUTRAS TESTADAS --> 0,00 m.
 VALOR DO TERRENO --> R\$ 450.000,00
 VALOR DO m² --> R\$ 900,00
 FATOR EL. OFERTA --> 0,9000
 FATOR TRANSPOSIÇÃO --> 1,0000
 FATOR ATUALIZAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PONDERAÇÃO --> 0,8421
 FATOR PROFUNDIDADE --> 1,0000
 FATOR TESTADA --> 1,0000
 FATOR FACE/ESQUINA --> 1,0000
 FATOR GLEBA/LOTE --> 1,0000

$$QE = \frac{450.000,00 \times 0,9000 \times 1,0000 \times 1,0000}{500,00 \times 0,8421 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000}$$

VALOR HOMOGENEIZADO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (QE)= 961,88 R\$/m².

ELEMENTO DA PESQUISA --> ELEMENTO [12] - FICHA: 8271
 FONTE INFORMAÇÃO --> Adriana Ferrnandes - 94020 9059
 INFORMANTE --> Sr Wilsom
 DATA --> 08/05/2025 - (Oferta)
 LOCAL DO IMÓVEL --> Rua Emilio Ribas - Vila Suissa
 MELHORAMENTOS --> Possui todos os equipamentos urbanos
 TOPOGRAF/SUPERF/TCOL --> Declive de 5% à 10% - Normal - Próxima
 INSCR. MUNICIPAL --> 3-15 0
 FATOR LOCAL --> 0000
 INDICE DE PREÇOS --> 0,0000
 AREA DO TERRENO --> 240,00 m².
 TESTADA PRINCIPAL --> 5,00 m.
 OUTRAS TESTADAS --> 0,00 m.
 VALOR DO TERRENO --> R\$ 265.000,00
 VALOR DO m² --> R\$ 1.104,17
 FATOR EL. OFERTA --> 0,9000
 FATOR TRANSPOSIÇÃO --> 1,0000
 FATOR ATUALIZAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PONDERAÇÃO --> 0,9474
 FATOR PROFUNDIDADE --> 1,0000
 FATOR TESTADA --> 0,8409
 FATOR FACE/ESQUINA --> 1,0000
 FATOR GLEBA/LOTE --> 1,0000

$$QE = \frac{265.000,00 \times 0,9000 \times 1,0000 \times 1,0000}{240,00 \times 0,9474 \times 1,0000 \times 0,8409 \times 1,0000 \times 1,0000}$$

VALOR HOMOGENEIZADO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (QE)= 1.247,38 R\$/m².

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
LAUDO DE AVALIAÇÃO
DECRETO - 22.390 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023

**3.6) DOS ELEMENTOS DA PESQUISA:**

ELEMENTO DA PESQUISA --> ELEMENTO [13] - FICHA: 8270
 FONTE INFORMAÇÃO --> Adriana Fernandes - 94020 9059
 INFORMANTE --> Sr Wilson
 DATA --> 08/05/2025 - (Oferta)
 LOCAL DO IMÓVEL --> Rua Brasílio de Magalhães - Vila Suissa
 MELHORAMENTOS --> Possui todos os equipamentos urbanos
 TOPOGRAF/SUPERF/TCOL --> Aclive Suave - Normal - Próxima
 INSCR. MUNICIPAL --> 3-32 0
 FATOR LOCAL --> 0000
 INDICE DE PREÇOS --> 0,0000
 AREA DO TERRENO --> 160,00 m².
 TESTADA PRINCIPAL --> 5,00 m.
 OUTRAS TESTADAS --> 0,00 m.
 VALOR DO TERRENO --> R\$ 210.000,00
 VALOR DO m² --> R\$ 1.312,50
 FATOR EL. OFERTA --> 0,9000
 FATOR TRANSPOSIÇÃO --> 1,0000
 FATOR ATUALIZAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PONDERAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PROFUNDIDADE --> 1,0000
 FATOR TESTADA --> 0,8409
 FATOR FACE/ESQUINA --> 1,0000
 FATOR GLEBA/LOTE --> 1,0000

$$QE = \frac{210.000,00 \times 0,9000 \times 1,0000 \times 1,0000}{160,00 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 0,8409 \times 1,0000 \times 1,0000}$$

VALOR HOMOGENEIZADO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (QE)= 1.404,74 R\$/m².

ELEMENTO DA PESQUISA --> ELEMENTO [14] - FICHA: 8269
 FONTE INFORMAÇÃO --> Adriana Fernandes - 4020 9059
 INFORMANTE --> Sr Wilson
 DATA --> 08/05/2025 - (Oferta)
 LOCAL DO IMÓVEL --> Rua Jose Verissimo - Vila Suissa
 MELHORAMENTOS --> Possui todos os equipamentos urbanos
 TOPOGRAF/SUPERF/TCOL --> Aclive Suave - Normal - Próxima
 INSCR. MUNICIPAL --> 3-32.023 0
 FATOR LOCAL --> 0000
 INDICE DE PREÇOS --> 0,0000
 AREA DO TERRENO --> 500,00 m².
 TESTADA PRINCIPAL --> 10,00 m.
 OUTRAS TESTADAS --> 0,00 m.
 VALOR DO TERRENO --> R\$ 410.000,00
 VALOR DO m² --> R\$ 820,00
 FATOR EL. OFERTA --> 0,9000
 FATOR TRANSPOSIÇÃO --> 1,0000
 FATOR ATUALIZAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PONDERAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PROFUNDIDADE --> 1,0000
 FATOR TESTADA --> 1,0000
 FATOR FACE/ESQUINA --> 1,0000
 FATOR GLEBA/LOTE --> 1,0000

$$QE = \frac{410.000,00 \times 0,9000 \times 1,0000 \times 1,0000}{500,00 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000}$$

VALOR HOMOGENEIZADO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (QE)= 738,00 R\$/m².

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
LAUDO DE AVALIAÇÃO
DECRETO - 22.390 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023



3.7) DOS ELEMENTOS DA PESQUISA:

ELEMENTO DA PESQUISA --> ELEMENTO [15] - FICHA: 8268
 FONTE INFORMAÇÃO --> Agentino Imoveis - 4799 4327
 INFORMANTE --> Sra Heloise
 DATA --> 07/05/2025 - (Oferta)
 LOCAL DO IMÓVEL --> Rua Pedro Genoves - Vila Suissa
 MELHORAMENTOS --> Possui todos os equipamentos urbanos
 TOPOGRAF/SUPERF/TCOL --> Declive maior que 10% - Normal - Direta
 INSCR. MUNICIPAL --> 3-32.062 0
 FATOR LOCAL --> 0000
 INDICE DE PREÇOS --> 0,0000
 AREA DO TERRENO --> 2.206,90 m².
 TESTADA PRINCIPAL --> 35,25 m.
 OUTRAS TESTADAS --> 0,00 m.
 VALOR DO TERRENO --> R\$ 3.000.000,00
 VALOR DO m² --> R\$ 1.359,37
 FATOR EL. OFERTA --> 0,9000
 FATOR TRANSPOSIÇÃO --> 1,0000
 FATOR ATUALIZAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PONDERAÇÃO --> 0,8715
 FATOR PROFUNDIDADE --> 0,8937
 FATOR TESTADA --> 1,1892
 FATOR FACE/ESQUINA --> 1,0000
 FATOR GLEBA/LOTE --> 1,0000

$$QE = \frac{3.000.000,00 \times 0,9000 \times 1,0000 \times 1,0000}{2.206,90 \times 0,8715 \times 0,8937 \times 1,1892 \times 1,0000 \times 1,0000}$$

VALOR HOMOGENEIZADO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (QE)= 1.320,89 R\$/m².

ELEMENTO DA PESQUISA --> ELEMENTO [16] - FICHA: 8265
 FONTE INFORMAÇÃO --> Antonio Argentino - 97306 5800
 INFORMANTE --> Sra Heloise
 DATA --> 06/05/2025 - (Oferta)
 LOCAL DO IMÓVEL --> Rua Jorge Salomao - Vila Suissa
 MELHORAMENTOS --> Possui todos os equipamentos urbanos
 TOPOGRAF/SUPERF/TCOL --> Plano - Normal - Próxima
 INSCR. MUNICIPAL --> 3-15.009 0
 FATOR LOCAL --> 0000
 INDICE DE PREÇOS --> 0,0000
 AREA DO TERRENO --> 800,00 m².
 TESTADA PRINCIPAL --> 20,00 m.
 OUTRAS TESTADAS --> 0,00 m.
 VALOR DO TERRENO --> R\$ 1.200.000,00
 VALOR DO m² --> R\$ 1.500,00
 FATOR EL. OFERTA --> 0,9000
 FATOR TRANSPOSIÇÃO --> 1,0000
 FATOR ATUALIZAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PONDERAÇÃO --> 1,0526
 FATOR PROFUNDIDADE --> 1,0000
 FATOR TESTADA --> 1,1892
 FATOR FACE/ESQUINA --> 1,1000
 FATOR GLEBA/LOTE --> 1,0000

$$QE = \frac{1.200.000,00 \times 0,9000 \times 1,0000 \times 1,0000}{800,00 \times 1,0526 \times 1,0000 \times 1,1892 \times 1,1000 \times 1,0000}$$

VALOR HOMOGENEIZADO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (QE)= 980,44 R\$/m².

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
LAUDO DE AVALIAÇÃO
DECRETO - 22.390 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023



3.8) DOS ELEMENTOS DA PESQUISA:

ELEMENTO DA PESQUISA --> ELEMENTO [17] - FICHA: 8311
 FONTE INFORMAÇÃO --> Lopes - 4798 8484
 INFORMANTE -->
 DATA --> 16/05/2025 - (Oferta)
 LOCAL DO IMÓVEL --> Rua Euclides da Cunha - Vila Suissa
 MELHORAMENTOS --> Possui todos os equipamentos urbanos
 TOPOGRAF/SUPERF/TCOL --> Declive até 5% - Normal - Próxima
 INSCR. MUNICIPAL --> 3-32.060 0
 FATOR LOCAL --> 0000
 INDICE DE PREÇOS --> 0,0000
 AREA DO TERRENO --> 740,00 m².
 TESTADA PRINCIPAL --> 10,00 m.
 OUTRAS TESTADAS --> 0,00 m.
 VALOR DO TERRENO --> R\$ 850.000,00
 VALOR DO m² --> R\$ 1.148,65
 FATOR EL. OFERTA --> 0,9000
 FATOR TRANSPOSIÇÃO --> 1,0000
 FATOR ATUALIZAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PONDERAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PROFUNDIDADE --> 0,8220
 FATOR TESTADA --> 1,0000
 FATOR FACE/ESQUINA --> 1,0000
 FATOR GLEBA/LOTE --> 1,0000

$$QE = \frac{850.000,00 \times 0,9000 \times 1,0000 \times 1,0000}{740,00 \times 1,0000 \times 0,8220 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000}$$

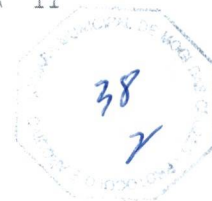
VALOR HOMOGENEIZADO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (QE)= 1.257,64 R\$/m².

ELEMENTO DA PESQUISA --> ELEMENTO [18] - FICHA: 8313
 FONTE INFORMAÇÃO --> Sr Anselmo - 998039421
 INFORMANTE -->
 DATA --> 16/05/2025 - (Oferta)
 LOCAL DO IMÓVEL --> Rua Arcílio Rizi - Cesar de Sousa
 MELHORAMENTOS --> Possui todos os equipamentos urbanos
 TOPOGRAF/SUPERF/TCOL --> Declive até 5% - Normal - Próxima
 INSCR. MUNICIPAL --> 3-15.204 0
 FATOR LOCAL --> 0000
 INDICE DE PREÇOS --> 0,0000
 AREA DO TERRENO --> 250,00 m².
 TESTADA PRINCIPAL --> 10,00 m.
 OUTRAS TESTADAS --> 0,00 m.
 VALOR DO TERRENO --> R\$ 260.000,00
 VALOR DO m² --> R\$ 1.040,00
 FATOR EL. OFERTA --> 0,9000
 FATOR TRANSPOSIÇÃO --> 1,0000
 FATOR ATUALIZAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PONDERAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PROFUNDIDADE --> 1,0000
 FATOR TESTADA --> 1,0000
 FATOR FACE/ESQUINA --> 1,0000
 FATOR GLEBA/LOTE --> 1,0000

$$QE = \frac{260.000,00 \times 0,9000 \times 1,0000 \times 1,0000}{250,00 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000}$$

VALOR HOMOGENEIZADO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (QE)= 936,00 R\$/m².

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
 LAUDO DE AVALIAÇÃO
 DECRETO - 22.390 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023

**3.9) DOS ELEMENTOS DA PESQUISA:**

ELEMENTO DA PESQUISA --> ELEMENTO [19] - FICHA: 8314
 FONTE INFORMAÇÃO --> ASA - 3596 0205
 INFORMANTE --> Sr Eduardo
 DATA --> 16/05/2025 - (Oferta)
 LOCAL DO IMÓVEL --> Rua Joao Mariano de Paula - Vila Horizonte
 MELHORAMENTOS --> Possui todos os equipamentos urbanos
 TOPOGRAF/SUPERF/TCOL --> Aclive Suave - Normal - Próxima
 INSCR. MUNICIPAL --> 3-15.039 0
 FATOR LOCAL --> 0000
 INDICE DE PREÇOS --> 0,0000
 AREA DO TERRENO --> 549,00 m².
 TESTADA PRINCIPAL --> 10,00 m.
 OUTRAS TESTADAS --> 0,00 m.
 VALOR DO TERRENO --> R\$ 600.000,00
 VALOR DO m² --> R\$ 1.092,90
 FATOR EL. OFERTA --> 0,9000
 FATOR TRANSPOSIÇÃO --> 1,0000
 FATOR ATUALIZAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PONDERAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PROFUNDIDADE --> 0,9543
 FATOR TESTADA --> 1,0000
 FATOR FACE/ESQUINA --> 1,0000
 FATOR GLEBA/LOTE --> 1,0000

$$QE = \frac{600.000,00 \times 0,9000 \times 1,0000 \times 1,0000}{549,00 \times 1,0000 \times 0,9543 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000}$$

VALOR HOMOGENEIZADO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (QE)= 1.030,71 R\$/m².

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
LAUDO DE AVALIAÇÃO
DECRETO - 22.390 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023



4) MÉDIA ARITMÉTICA DOS ELEMENTOS PESQUISADOS E HOMOGENEIZADOS.

ELEMENTO 1(QE)	---->	R\$	1.206,66
ELEMENTO 2(QE)	---->	R\$	1.221,31
ELEMENTO 3(QE)	---->	R\$	1.078,49
ELEMENTO 4(QE)	---->	R\$	702,00 *
ELEMENTO 5(QE)	---->	R\$	1.044,97
ELEMENTO 6(QE)	---->	R\$	953,75
ELEMENTO 7(QE)	---->	R\$	1.260,00
ELEMENTO 8(QE)	---->	R\$	756,00
ELEMENTO 9(QE)	---->	R\$	797,97
ELEMENTO 10(QE)	---->	R\$	1.296,00
ELEMENTO 11(QE)	---->	R\$	961,88
ELEMENTO 12(QE)	---->	R\$	1.247,38
ELEMENTO 13(QE)	---->	R\$	1.404,74 *
ELEMENTO 14(QE)	---->	R\$	738,00 *
ELEMENTO 15(QE)	---->	R\$	1.320,89
ELEMENTO 16(QE)	---->	R\$	980,44
ELEMENTO 17(QE)	---->	R\$	1.257,64
ELEMENTO 18(QE)	---->	R\$	936,00
ELEMENTO 19(QE)	---->	R\$	1.030,71
SOMATÓRIA ----> R\$			20.194,83
MÉDIA ARITMÉTICA DE 19 ELEMENTOS ----> R\$			1.062,89
LIMITE SUPERIOR (MÉDIA + 30%) ----> R\$			1.381,76
LIMITE INFERIOR (MÉDIA - 30%) ----> R\$			744,02

* OS ELEMENTOS A SEGUIR SERÃO DESPREZADOS POIS SE SITUAM FORA DOS LIMITES INFERIOR E SUPERIOR --> 4 - 13 - 14

4.1) MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA DOS ELEMENTOS HOMOGENEIZADOS

ELEMENTO 1(QE)	---->	R\$	1.206,66
ELEMENTO 2(QE)	---->	R\$	1.221,31
ELEMENTO 3(QE)	---->	R\$	1.078,49
ELEMENTO 5(QE)	---->	R\$	1.044,97
ELEMENTO 6(QE)	---->	R\$	953,75
ELEMENTO 7(QE)	---->	R\$	1.260,00
ELEMENTO 8(QE)	---->	R\$	756,00 *
ELEMENTO 9(QE)	---->	R\$	797,97
ELEMENTO 10(QE)	---->	R\$	1.296,00
ELEMENTO 11(QE)	---->	R\$	961,88
ELEMENTO 12(QE)	---->	R\$	1.247,38
ELEMENTO 15(QE)	---->	R\$	1.320,89
ELEMENTO 16(QE)	---->	R\$	980,44
ELEMENTO 17(QE)	---->	R\$	1.257,64
ELEMENTO 18(QE)	---->	R\$	936,00
ELEMENTO 19(QE)	---->	R\$	1.030,71
SOMATÓRIA ----> R\$			17.350,09
MÉDIA ARITMÉTICA DE 16 ELEMENTOS ----> R\$			1.084,38
LIMITE SUPERIOR (MÉDIA + 30%) ----> R\$			1.409,69
LIMITE INFERIOR (MÉDIA - 30%) ----> R\$			759,07

* OS ELEMENTOS A SEGUIR SERÃO DESPREZADOS POIS SE SITUAM FORA DOS LIMITES INFERIOR E SUPERIOR --> 8

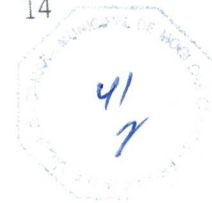
PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
 LAUDO DE AVALIAÇÃO
 DECRETO - 22.390 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023



4.2) MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA DOS ELEMENTOS HOMOGENEIZADOS

ELEMENTO 1(QE)	---->	R\$	1.206,66
ELEMENTO 2(QE)	---->	R\$	1.221,31
ELEMENTO 3(QE)	---->	R\$	1.078,49
ELEMENTO 5(QE)	---->	R\$	1.044,97
ELEMENTO 6(QE)	---->	R\$	953,75
ELEMENTO 7(QE)	---->	R\$	1.260,00
ELEMENTO 9(QE)	---->	R\$	797,97
ELEMENTO 10(QE)	---->	R\$	1.296,00
ELEMENTO 11(QE)	---->	R\$	961,88
ELEMENTO 12(QE)	---->	R\$	1.247,38
ELEMENTO 15(QE)	---->	R\$	1.320,89
ELEMENTO 16(QE)	---->	R\$	980,44
ELEMENTO 17(QE)	---->	R\$	1.257,64
ELEMENTO 18(QE)	---->	R\$	936,00
ELEMENTO 19(QE)	---->	R\$	1.030,71
SOMATÓRIA ----> R\$			16.594,09
MÉDIA ARITMÉTICA DE 15 ELEMENTOS ---> R\$			1.106,27
LIMITE SUPERIOR (MÉDIA + 30%) ---> R\$			1.438,15
LIMITE INFERIOR (MÉDIA - 30%) ---> R\$			774,39
TODOS OS ELEMENTOS SERÃO CONSIDERADOS POIS SE SITUAM DENTRO DOS LIMITES INFERIOR E SUPERIOR ACIMA INDICADOS.			
VALOR MÉDIO DO m ² HOMOGENEIZADO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (QM) -> R\$			1.106,27

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
 LAUDO DE AVALIAÇÃO
 DECRETO - 22.390 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023



5) METODOLOGIA, TRATAMENTO E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

A pesquisa e avaliação do imóvel, segue os preceitos da NBR 5676/89

METODOLOGIA	--> Método Descritivo Direto
NÍVEL DE RIGOR	--> Normal
ZONA DE HOMOGENEIZAÇÃO	--> 2
TESTADA REFERÊNCIA	--> 10 m.
PROFUNDIDADE MÍNIMA	--> 25 m.
PROFUNDIDADE MÁXIMA	--> 50 m.
COEFICIENTE DE ZONA	--> 2
FATOR LOCAL	--> 0000
ÍNDICE DE PREÇOS	--> 0,0000
DATA	--> 20/05/2025

5.1) PARADIGMA DA REGIÃO

MELHORAMENTOS	--> Possui todos os equipamentos urbanos
TOPOGRAFIA	--> Aclive Suave
SUPERFÍCIE	--> Normal
T. COLETIVO	--> Próxima

5.2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

A - FATOR OFERTA	D - FATOR PONDERAÇÃO	G - FATOR FACE/ESQUINA
B - FATOR TRANSPOSIÇÃO	E - FATOR PROFUNDIDADE	H - FATOR GLEBA/LOTE
C - FATOR ATUALIZAÇÃO	F - FATOR TESTADA	

$$QE = \frac{\text{Valor do terreno} \times A \times B \times C}{\text{Área do terreno} \times D \times E \times F \times G \times H}$$

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
 LAUDO DE AVALIAÇÃO
 DECRETO - 22.390 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023



6) ELEMENTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

ÁREA DO TERRENO	-->	35.781,69 m ² .
ÁREA EM AVALIAÇÃO	-->	18.844,00 m ² .
TESTADA PRINCIPAL	-->	0,00 m.
OUTRAS TESTADAS	-->	0,00 m.
MELHORAMENTOS	-->	Possui todos os equipamentos urbanos
TOPOGRAF/SUPERF/TCOL	-->	Aclive Acentuado - Normal - Direta
FATOR PONDERAÇÃO	-->	0,9768
FATOR PROFUNDIDADE	-->	1,0000
FATOR TESTADA	-->	1,0000
FATOR FACE/ESQUINA	-->	1,0000
FATOR GLEBA/LOTE	-->	0,6663

7) CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO - PARA MAIO DE 2025.

VALOR(QM) = R\$ 1.106,27 p/m².

VIA = VALOR(QM) x F.POND x F.PROF x F.TEST x F.ESQUI x F.GL

ONDE: VIA --> VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO POR METRO QUADRADO
 VALOR(QM) --> VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO HOMOGENEIZADO NA REGIÃO
 F.POND --> FATOR PONDERAÇÃO
 F.PROF --> FATOR PROFUNDIDADE
 F.TEST --> FATOR TESTADA
 F.ESQUI --> FATOR FACE/ESQUINA
 F.GL --> FATOR GLEBA/LOTE
 (*) --> Area sem restricao

VIA = 1.106,27 x 0,9768 x 1,0000 x 1,0000 x 1,0000 x 0,6663

VIA = R\$ 720,01 p/m².

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO = VIA x ÁREA DO TERRENO AVALIANDO

= 720,01 x 18.844,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 13.567.868,44

(Treze milhões, quinhentos e sessenta e sete mil, oitocentos e sessenta e oito reais e quarenta e quatro centavos)

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
LAUDO DE AVALIAÇÃO
DECRETO - 22.390 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023



6) ELEMENTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

ÁREA DO TERRENO	-->	35.781,69 m ² .
ÁREA EM AVALIAÇÃO	-->	7.290,07 m ² .
TESTADA PRINCIPAL	-->	0,00 m.
OUTRAS TESTADAS	-->	0,00 m.
MELHORAMENTOS	-->	Possui todos os equipamentos urbanos
TOPOGRAF/SUPERF/TCOL	-->	Aclive Acentuado - Normal - Direta
FATOR PONDERAÇÃO	-->	0,9768
FATOR PROFUNDIDADE	-->	1,0000
FATOR TESTADA	-->	1,0000
FATOR FACE/ESQUINA	-->	1,0000
FATOR GLEBA/LOTE	-->	0,6663
FATOR ESPECIAL	-->	0,2000

7) CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO - PARA MAIO DE 2025.

$$\text{VALOR(QM)} = \text{R\$} \quad 1.106,27 \text{ p/m}^2.$$

$$\text{VT} = \text{VALOR(QM)} \times \text{F.POND} \times \text{F.PROF} \times \text{F.TEST} \times \text{F.ESQUI} \times \text{F.GL}$$

$$\text{VIA} = \text{VT} \times \text{FATOR ESPECIAL (*)}$$

ONDE:	VT	-->	VALOR DO IMÓVEL POR METRO QUADRADO
	VIA	-->	VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO POR METRO QUADRADO
	VALOR(QM)	-->	VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO HOMOGENEIZADO NA REGIÃO
	F.POND	-->	FATOR PONDERAÇÃO
	F.PROF	-->	FATOR PROFUNDIDADE
	F.TEST	-->	FATOR TESTADA
	F.ESQUI	-->	FATOR FACE/ESQUINA
	F.GL	-->	FATOR GLEBA/LOTE
	(*)	-->	Area com restricao - (APP - 1)

$$\text{VT} = 1.106,27 \times 0,9768 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 0,6663$$

$$\text{VT} = \text{R\$} \quad 720,01 \text{ p/m}^2.$$

$$\text{VIA} = 720,01 \times 0,2000$$

$$\text{VIA} = \text{R\$} \quad 144,00 \text{ p/m}^2.$$

$$\text{VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO} = \text{VIA} \times \text{ÁREA DO TERRENO AVALIANDO}$$

$$= 144,00 \times 7.290,07$$

$$\text{VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO} = \text{R\$} \quad 1.049.770,08$$

(Hum milhão, quarenta e nove mil, setecentos e setenta reais e oito centavos)

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
 LAUDO DE AVALIAÇÃO
 DECRETO - 22.390 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023

6) ELEMENTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

ÁREA DO TERRENO	-->	35.781,69 m ² .
ÁREA EM AVALIAÇÃO	-->	8.034,37 m ² .
TESTADA PRINCIPAL	-->	0,00 m.
OUTRAS TESTADAS	-->	0,00 m.
MELHORAMENTOS	-->	Possui todos os equipamentos urbanos
TOPOGRAF/SUPERF/TCOL	-->	Aclive Acentuado - Normal - Direta
FATOR PONDERAÇÃO	-->	0,9768
FATOR PROFUNDIDADE	-->	1,0000
FATOR TESTADA	-->	1,0000
FATOR FACE/ESQUINA	-->	1,0000
FATOR GLEBA/LOTE	-->	0,6663
FATOR ESPECIAL	-->	0,2000

7) CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO - PARA MAIO DE 2025.

VALOR(QM) = R\$ 1.106,27 p/m².

VT = VALOR(QM) x F.POND x F.PROF x F.TEST x F.ESQUI x F.GL

VIA = VT x FATOR ESPECIAL (*)

ONDE: VT --> VALOR DO IMÓVEL POR METRO QUADRADO
 VIA --> VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO POR METRO QUADRADO
 VALOR(QM) --> VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO HOMOGENEIZADO NA REGIÃO
 F.POND --> FATOR PONDERAÇÃO
 F.PROF --> FATOR PROFUNDIDADE
 F.TEST --> FATOR TESTADA
 F.ESQUI --> FATOR FACE/ESQUINA
 F.GL --> FATOR GLEBA/LOTE
 (*) --> Area com restricao - (APP - 2)

VT = 1.106,27 x 0,9768 x 1,0000 x 1,0000 x 1,0000 x 0,6663
 VT = R\$ 720,01 p/m².

VIA = 720,01 x 0,2000
 VIA = R\$ 144,00 p/m².

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO = VIA x ÁREA DO TERRENO AVALIANDO
 = 144,00 x 8.034,37

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 1.156.949,28
 (Um milhão, cento e cinquenta e seis mil, novecentos e quarenta e nove
 e quatrocentos e oitenta e oito reais)

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
LAUDO DE AVALIAÇÃO
DECRETO - 22.390 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023

6) ELEMENTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

ÁREA DO TERRENO	-->	35.781,69 m ² .
ÁREA EM AVALIAÇÃO	-->	1.613,25 m ² .
TESTADA PRINCIPAL	-->	0,00 m.
OUTRAS TESTADAS	-->	0,00 m.
MELHORAMENTOS	-->	Possui todos os equipamentos urbanos
TOPOGRAF/SUPERF/TCOL	-->	Aclive Acentuado - Normal - Direta
FATOR PONDERAÇÃO	-->	0,9768
FATOR PROFUNDIDADE	-->	1,0000
FATOR TESTADA	-->	1,0000
FATOR FACE/ESQUINA	-->	1,0000
FATOR GLEBA/LOTE	-->	0,6663
FATOR ESPECIAL	-->	0,2000

7) CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO - PARA MAIO DE 2025.

VALOR(QM) = R\$ 1.106,27 p/m².

VT = VALOR(QM) x F.POND x F.PROF x F.TEST x F.ESQUI x F.GL

VIA = VT x FATOR ESPECIAL (*)

ONDE: VT --> VALOR DO IMÓVEL POR METRO QUADRADO
 VIA --> VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO POR METRO QUADRADO
 VALOR(QM) --> VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO HOMOGENEIZADO NA REGIÃO
 F.POND --> FATOR PONDERAÇÃO
 F.PROF --> FATOR PROFUNDIDADE
 F.TEST --> FATOR TESTADA
 F.ESQUI --> FATOR FACE/ESQUINA
 F.GL --> FATOR GLEBA/LOTE
 (*) --> Area com restricao - (APP - 3)

VT = 1.106,27 x 0,9768 x 1,0000 x 1,0000 x 1,0000 x 0,6663
 VT = R\$ 720,01 p/m².

VIA = 720,01 x 0,2000
 VIA = R\$ 144,00 p/m².

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO = VIA x ÁREA DO TERRENO AVALIANDO
 = 144,00 x 1.613,25

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 232.308,00
 (Duzentos e trinta e dois mil, trezentos e oito reais)

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
LAUDO DE AVALIAÇÃO
— DECRETO - 22.390 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023 —



8) ENCERRAMENTO

DADA POR ENCERRADA A NOSSA MISSÃO MANDAMOS IMPRIMIR O PRESENTE LAUDO EM 19 (DESENOVE) FÔLHAS IMPRESSAS DE UM SÓ LAUDO E QUE VÃO RUBRICADAS POR NÓS QUE DATAMOS E ASSINAMOS A ÚLTIMA FÔLHA.

MOGI DAS CRUZES, 20 DE MAIO DE 2025.

Dorival Francisco dos Santos Barros

Cleber Leite da Cruz

Milene Hisatomi Lopes



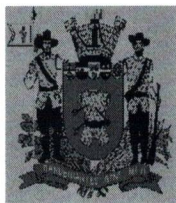
SYSCAD - Sistema de Avaliações das Construções

**** Construção Principal (Pontuação= 101) ****

Tipo/Classificação = Industrial - Modestas I
Fator Provimento 02/86= 0,70
Fator Custo Reprodução= 0,49
Idade= 20 Fator X= 0,985
Kd= 0,7391 Kdc= 0,6219
H82QN= R\$ 2.865,47 área construção= 8.251,34 m².
Resultado Prov. 02/86 - R\$/m². 1.482,51--> R\$ 12.232.694,06
Resultado Custo Repr. - R\$/m². 873,20--> R\$ 7.205.070,09

**** Construção Secundária (Pontuação= 0) ****

Tipo/Classificação=
Fator Provimento 02/86= 0,00
Fator Custo Reprodução= 0,00
Idade= 0 Fator X= 0,000
Kd= 1,0000 Kdc= 1,0000
H82QN= R\$ 2.865,47 área construção= 0,00 m².
Resultado Prov. 02/86 - R\$/m². 0,00--> R\$ 0,00
Resultado Custo Repr. - R\$/m². 0,00--> R\$ 0,00



Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes
Secretaria Municipal de Finanças
Comissão Municipal Permanente de Avaliação
Decreto nº 22.390/23



Processo: 23.421 – 23 – 1doc.

Interessado: Secretaria Desenvolvimento Econômico e Inovação.

Local: Rua Pedro Genoves, 90, Vila Suissa, César de Souza.
Inscrição imobiliária – 32.062.052.000.
Planta L/5.173 – 23 e memorial descritivo - SMU.

Área territorial – 35.781,69 m².

Área edificada - 8.251,34 m².

Valor apurado = R\$ 23.211.965,89

(Vinte e três milhões, duzentos e onze mil, novecentos sessenta e cinco reais, oitenta e nove centavos)

Mogi das Cruzes, 20 de maio de 2.025.



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 222F-8CD3-AA87-DD79



Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ DORIVAL FRANCISCO DOS SANTOS BARROS (CPF 031.XXX.XXX-89) em 21/05/2025 16:47:57 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MILENE HISATOMI LOPES (CPF 305.XXX.XXX-43) em 23/05/2025 15:31:52 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ CLEBER LEITE DA CRUZ (CPF 321.XXX.XXX-00) em 26/05/2025 16:41:02 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ ROBSON SENZIALI (CPF 917.XXX.XXX-87) em 17/06/2025 17:07:41 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://mogidascruzes.1doc.com.br/verificacao/222F-8CD3-AA87-DD79>



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

— DECRETO - 20.390 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023 —

A COMISSÃO ESPECIAL CONSTITUIDA PELO DECRETO NÚMERO 20.390, QUE TEVE INCUMBÊNCIA DE PROCEDER A AVALIAÇÃO DO TERRENO ABAIXO DESCRITO, APRESENTA A SEGUIR O LAUDO DE AVALIAÇÃO DA REFERIDA ÁREA: Memorando 23.421 / 2.023.

1) DA LOCALIZAÇÃO:

Avenida Maria Jose Bechelli Batalha, 259, quadra B, lote 14, N. I. Vereador Alcides Celestino Filho, Cesar de Souza
Matricula - 47.055, Primeiro O.R.I.
Inscricao Imobiliaria - 30.093.008.000.
Planta L/5.169-23 e memorial descritivo - SMU.

2) DA AVALIAÇÃO:

PARA O TERRENO EM QUESTÃO FOI UTILIZADO O MÉTODO 'COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO', QUE CONSISTE EM FIXAR O PREÇO UNITÁRIO DO TERRENO, ATRAVÉS DA COMPARAÇÃO DE 14 (QUATORZE) ELEMENTOS PESQUISADOS COM CARACTERÍSTICAS SIMILARES, PROCURANDO-SE HOMOGENEIZA-LOS EM FUNÇÃO DA SITUAÇÃO DE IMÓVEL PARADIGMA DA REGIÃO EM QUE SE SITUA O IMÓVEL AVALIANDO, CONFORME FÔLHAS SEGUINTE.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
LAUDO DE AVALIAÇÃO
DECRETO - 20.390 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023

FÓLHA 2



3) DOS ELEMENTOS DA PESQUISA:

ELEMENTO DA PESQUISA --> ELEMENTO [1] - FICHA: 8038
FONTE INFORMAÇÃO --> Sr Wilson - 94020 9059
INFORMANTE --> Sra Adriana
DATA --> 30/08/2024 - (Oferta)
LOCAL DO IMÓVEL --> Av - Paulo VI - Jd São Pedro
MELHORAMENTOS --> Possui todos os equipamentos urbanos
TOPOGRAF/SUPERF/TCOL --> Plano - Normal - Próxima
INSCR. MUNICIPAL --> 3-15.103 0
FATOR LOCAL --> 0193
INDICE DE PREÇOS --> 0,0000
AREA DO TERRENO --> 150,00 m².
TESTADA PRINCIPAL --> 5,00 m.
OUTRAS TESTADAS --> 0,00 m.
VALOR DO TERRENO --> R\$ 270.000,00
VALOR DO m² --> R\$ 1.800,00
FATOR EL. OFERTA --> 0,9000
FATOR TRANSPOSIÇÃO --> 0,7098
FATOR ATUALIZAÇÃO --> 1,0000
FATOR PONDERAÇÃO --> 1,0526
FATOR PROFUNDIDADE --> 1,0000
FATOR TESTADA --> 0,8409
FATOR FACE/ESQUINA --> 1,0000
FATOR GLEBA/LOTE --> 1,0000

$$QE = \frac{270.000,00 \times 0,9000 \times 0,7098 \times 1,0000}{150,00 \times 1,0526 \times 1,0000 \times 0,8409 \times 1,0000 \times 1,0000}$$

VALOR HOMOGENEIZADO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (QE)= 1.299,10 R\$/m².

ELEMENTO DA PESQUISA --> ELEMENTO [2] - FICHA: 8242
FONTE INFORMAÇÃO --> Sr Alexandre - 996022130
INFORMANTE -->
DATA --> 03/04/2025 - (Oferta)
LOCAL DO IMÓVEL --> Rua Nilo Garcia Alabarce - Jardim São Pedro
MELHORAMENTOS --> Possui todos os equipamentos urbanos
TOPOGRAF/SUPERF/TCOL --> Plano - Normal - Próxima
INSCR. MUNICIPAL --> 3-15.063 0
FATOR LOCAL --> 0193
INDICE DE PREÇOS --> 0,0000
AREA DO TERRENO --> 350,00 m².
TESTADA PRINCIPAL --> 10,00 m.
OUTRAS TESTADAS --> 0,00 m.
VALOR DO TERRENO --> R\$ 550.000,00
VALOR DO m² --> R\$ 1.571,43
FATOR EL. OFERTA --> 0,9000
FATOR TRANSPOSIÇÃO --> 0,7098
FATOR ATUALIZAÇÃO --> 1,0000
FATOR PONDERAÇÃO --> 1,0526
FATOR PROFUNDIDADE --> 1,0000
FATOR TESTADA --> 1,0000
FATOR FACE/ESQUINA --> 1,0000
FATOR GLEBA/LOTE --> 1,0000

$$QE = \frac{550.000,00 \times 0,9000 \times 0,7098 \times 1,0000}{350,00 \times 1,0526 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000}$$

VALOR HOMOGENEIZADO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (QE)= 953,70 R\$/m².

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
LAUDO DE AVALIAÇÃO
DECRETO - 20.390 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023



3.1) DOS ELEMENTOS DA PESQUISA:

ELEMENTO DA PESQUISA --> ELEMENTO [3] - FICHA: 8036
 FONTE INFORMAÇÃO --> Odaira - 2312 1143
 INFORMANTE --> Sr Julio
 DATA --> 30/08/2024 - (Oferta)
 LOCAL DO IMÓVEL --> Rua Eduardo de Castro - Jardim Sao Pedro
 MELHORAMENTOS --> Possui todos os equipamentos urbanos
 TOPOGRAF/SUPERF/TCOL --> Plano - Normal - Próxima
 INSCR. MUNICIPAL --> 3-15 0
 FATOR LOCAL --> 0193
 INDICE DE PREÇOS --> 0,0000
 AREA DO TERRENO --> 300,00 m².
 TESTADA PRINCIPAL --> 10,00 m.
 OUTRAS TESTADAS --> 0,00 m.
 VALOR DO TERRENO --> R\$ 540.000,00
 VALOR DO m² --> R\$ 1.800,00
 FATOR EL. OFERTA --> 0,9000
 FATOR TRANSPOSIÇÃO --> 0,7098
 FATOR ATUALIZAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PONDERAÇÃO --> 1,0526
 FATOR PROFUNDIDADE --> 1,0000
 FATOR TESTADA --> 1,0000
 FATOR FACE/ESQUINA --> 1,0000
 FATOR GLEBA/LOTE --> 1,0000

$$QE = \frac{540.000,00 \times 0,9000 \times 0,7098 \times 1,0000}{300,00 \times 1,0526 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000}$$

VALOR HOMOGENEIZADO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (QE)= 1.092,41 R\$/m².

ELEMENTO DA PESQUISA --> ELEMENTO [4] - FICHA: 8035
 FONTE INFORMAÇÃO --> Odaira - 98518 3726
 INFORMANTE --> Sr Julio
 DATA --> 30/08/2024 - (Oferta)
 LOCAL DO IMÓVEL --> Rua Joao Fernandes - Jd Sao Pedro
 MELHORAMENTOS --> Possui todos os equipamentos urbanos
 TOPOGRAF/SUPERF/TCOL --> Plano - Normal - Próxima
 INSCR. MUNICIPAL --> 3-15.107 0
 FATOR LOCAL --> 0193
 INDICE DE PREÇOS --> 0,0000
 AREA DO TERRENO --> 150,00 m².
 TESTADA PRINCIPAL --> 5,00 m.
 OUTRAS TESTADAS --> 0,00 m.
 VALOR DO TERRENO --> R\$ 210.000,00
 VALOR DO m² --> R\$ 1.400,00
 FATOR EL. OFERTA --> 0,9000
 FATOR TRANSPOSIÇÃO --> 0,7098
 FATOR ATUALIZAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PONDERAÇÃO --> 1,0526
 FATOR PROFUNDIDADE --> 1,0000
 FATOR TESTADA --> 0,8409
 FATOR FACE/ESQUINA --> 1,0000
 FATOR GLEBA/LOTE --> 1,0000

$$QE = \frac{210.000,00 \times 0,9000 \times 0,7098 \times 1,0000}{150,00 \times 1,0526 \times 1,0000 \times 0,8409 \times 1,0000 \times 1,0000}$$

VALOR HOMOGENEIZADO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (QE)= 1.010,41 R\$/m².

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
LAUDO DE AVALIAÇÃO
— DECRETO - 20.390 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023 —



3.2) DOS ELEMENTOS DA PESQUISA:

ELEMENTO DA PESQUISA --> ELEMENTO [5] - FICHA: 8039
 FONTE INFORMAÇÃO --> Sr Proprietário - 934661912
 INFORMANTE --> Sr Pedro
 DATA --> 02/09/2024 - (Oferta)
 LOCAL DO IMÓVEL --> Rua Joaquim Manoel d Macedo - Jd Bandeirar
 MELHORAMENTOS --> Possui todos os equipamentos urbanos
 TOPOGRAF/SUPERF/TCOL --> Plano - Normal - Próxima
 INSCR. MUNICIPAL --> 3-30.014 0
 FATOR LOCAL --> 0151
 INDICE DE PREÇOS --> 0,0000
 ÁREA DO TERRENO --> 260,00 m².
 TESTADA PRINCIPAL --> 13,00 m.
 OUTRAS TESTADAS --> 0,00 m.
 VALOR DO TERRENO --> R\$ 550.000,00
 VALOR DO m² --> R\$ 2.115,38
 FATOR EL. OFERTA --> 0,9000
 FATOR TRANSPOSIÇÃO --> 0,9073
 FATOR ATUALIZAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PONDERAÇÃO --> 1,0526
 FATOR PROFUNDIDADE --> 0,8944
 FATOR TESTADA --> 1,0678
 FATOR FACE/ESQUINA --> 1,0000
 FATOR GLEBA/LOTE --> 1,0000

$$QE = \frac{550.000,00 \times 0,9000 \times 0,9073 \times 1,0000}{260,00 \times 1,0526 \times 0,8944 \times 1,0678 \times 1,0000 \times 1,0000}$$

VALOR HOMOGENEIZADO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (QE)= 1.718,29 R\$/m².

ELEMENTO DA PESQUISA --> ELEMENTO [6] - FICHA: 8009
 FONTE INFORMAÇÃO --> Sra Proprietaria-96402 8865
 INFORMANTE --> Sra Dince
 DATA --> 15/08/2024 - (Oferta)
 LOCAL DO IMÓVEL --> Av - Paulo VI - Jd Sao Pedro
 MELHORAMENTOS --> Possui todos os equipamentos urbanos
 TOPOGRAF/SUPERF/TCOL --> Active Suave - Normal - Próxima
 INSCR. MUNICIPAL --> 3-15.129 0
 FATOR LOCAL --> 0193
 INDICE DE PREÇOS --> 0,0000
 ÁREA DO TERRENO --> 168,75 m².
 TESTADA PRINCIPAL --> 5,62 m.
 OUTRAS TESTADAS --> 0,00 m.
 VALOR DO TERRENO --> R\$ 230.000,00
 VALOR DO m² --> R\$ 1.362,96
 FATOR EL. OFERTA --> 0,9000
 FATOR TRANSPOSIÇÃO --> 0,7098
 FATOR ATUALIZAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PONDERAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PROFUNDIDADE --> 1,0000
 FATOR TESTADA --> 0,8658
 FATOR FACE/ESQUINA --> 1,0000
 FATOR GLEBA/LOTE --> 1,0000

$$QE = \frac{230.000,00 \times 0,9000 \times 0,7098 \times 1,0000}{168,75 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 0,8658 \times 1,0000 \times 1,0000}$$

VALOR HOMOGENEIZADO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (QE)= 1.005,65 R\$/m².

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
LAUDO DE AVALIAÇÃO
DECRETO - 20.390 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023

FÔLHA 5



3.3) DOS ELEMENTOS DA PESQUISA:

ELEMENTO DA PESQUISA --> ELEMENTO [7] - FICHA: 8008
 FONTE INFORMAÇÃO --> Sra Proprietaria - 995523201
 INFORMANTE --> Sra Hortencia
 DATA --> 15/08/2024 - (Oferta)
 LOCAL DO IMÓVEL --> Rua Jose Soares de Oliveira - Vila N. Aparecida
 MELHORAMENTOS --> Possui todos os equipamentos urbanos
 TOPOGRAF/SUPERF/TCOL --> Active Suave - Normal - Direta
 INSCR. MUNICIPAL --> 3-30.003 0
 FATOR LOCAL --> 0151
 INDICE DE PREÇOS --> 0,0000
 AREA DO TERRENO --> 250,00 m².
 TESTADA PRINCIPAL --> 10,00 m.
 OUTRAS TESTADAS --> 0,00 m.
 VALOR DO TERRENO --> R\$ 260.000,00
 VALOR DO m² --> R\$ 1.040,00
 FATOR EL. OFERTA --> 0,9000
 FATOR TRANSPOSIÇÃO --> 0,9073
 FATOR ATUALIZAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PONDERAÇÃO --> 1,0294
 FATOR PROFUNDIDADE --> 1,0000
 FATOR TESTADA --> 1,0000
 FATOR FACE/ESQUINA --> 1,0000
 FATOR GLEBA/LOTE --> 1,0000

$$QE = \frac{260.000,00 \times 0,9000 \times 0,9073 \times 1,0000}{250,00 \times 1,0294 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000}$$

VALOR HOMOGENEIZADO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (QE)= 824,98 R\$/m².

ELEMENTO DA PESQUISA --> ELEMENTO [8] - FICHA: 8007
 FONTE INFORMAÇÃO --> Sr Proprietario - 99770 5235
 INFORMANTE --> Sr Valdomiro
 DATA --> 14/08/2024 - (Oferta)
 LOCAL DO IMÓVEL --> Rua Jose Augusto da Silva - Residencial Colinas
 MELHORAMENTOS --> Possui todos os equipamentos urbanos
 TOPOGRAF/SUPERF/TCOL --> Declive maior que 10% - Normal - Próxima
 INSCR. MUNICIPAL --> 3-30.086.019 0
 FATOR LOCAL --> 0177
 INDICE DE PREÇOS --> 0,0000
 AREA DO TERRENO --> 150,00 m².
 TESTADA PRINCIPAL --> 6,00 m.
 OUTRAS TESTADAS --> 0,00 m.
 VALOR DO TERRENO --> R\$ 180.000,00
 VALOR DO m² --> R\$ 1.200,00
 FATOR EL. OFERTA --> 0,9000
 FATOR TRANSPOSIÇÃO --> 0,7740
 FATOR ATUALIZAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PONDERAÇÃO --> 0,8421
 FATOR PROFUNDIDADE --> 1,0000
 FATOR TESTADA --> 0,8801
 FATOR FACE/ESQUINA --> 1,0000
 FATOR GLEBA/LOTE --> 1,0000

$$QE = \frac{180.000,00 \times 0,9000 \times 0,7740 \times 1,0000}{150,00 \times 0,8421 \times 1,0000 \times 0,8801 \times 1,0000 \times 1,0000}$$

VALOR HOMOGENEIZADO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (QE)= 1.127,90 R\$/m².

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
LAUDO DE AVALIAÇÃO
DECRETO - 20.390 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023



3.4) DOS ELEMENTOS DA PESQUISA:

ELEMENTO DA PESQUISA --> ELEMENTO [9] - FICHA: 8006
 FONTE INFORMAÇÃO --> Sr Proprietário - 98023 2365
 INFORMANTE --> Sr Jorge
 DATA --> 14/08/2024 - (Oferta)
 LOCAL DO IMÓVEL --> Rua Aloisio de Azevedo - Residencial Colinas
 MELHORAMENTOS --> Possui todos os equipamentos urbanos
 TOPOGRAF/SUPERF/TCOL --> Declive maior que 10% - Normal - Próxima
 INSCR. MUNICIPAL --> 3-30.088.037 1
 FATOR LOCAL --> 0177
 INDICE DE PRECOS --> 0,0000
 AREA DO TERRENO --> 222,43 m².
 TESTADA PRINCIPAL --> 7,42 m.
 OUTRAS TESTADAS --> 0,00 m.
 VALOR DO TERRENO --> R\$ 200.000,00
 VALOR DO m² --> R\$ 899,16
 FATOR EL. OFERTA --> 0,9000
 FATOR TRANSPosição --> 0,7740
 FATOR ATUALIZAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PONDERAÇÃO --> 0,8421
 FATOR PROFUNDIDADE --> 1,0000
 FATOR TESTADA --> 0,9281
 FATOR FACE/ESQUINA --> 1,0000
 FATOR GLEBA/LOTE --> 1,0000

$$QE = \frac{200.000,00 \times 0,9000 \times 0,7740 \times 1,0000}{222,43 \times 0,8421 \times 1,0000 \times 0,9281 \times 1,0000 \times 1,0000}$$

VALOR HOMOGENEIZADO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (QE)= 801,42 R\$/m².

ELEMENTO DA PESQUISA --> ELEMENTO [10] - FICHA: 8258
 FONTE INFORMAÇÃO --> L H Imoveis - 94838 - 6339
 INFORMANTE --> Sra Lucia
 DATA --> 05/05/2025 - (Oferta)
 LOCAL DO IMÓVEL --> Rua Heitor Brasil - Residencial Colinas
 MELHORAMENTOS --> Possui todos os equipamentos urbanos
 TOPOGRAF/SUPERF/TCOL --> Aclive Suave - Normal - Próxima
 INSCR. MUNICIPAL --> 3-30.089 0
 FATOR LOCAL --> 0177
 INDICE DE PRECOS --> 0,0000
 AREA DO TERRENO --> 150,00 m².
 TESTADA PRINCIPAL --> 6,00 m.
 OUTRAS TESTADAS --> 0,00 m.
 VALOR DO TERRENO --> R\$ 170.000,00
 VALOR DO m² --> R\$ 1.133,33
 FATOR EL. OFERTA --> 0,9000
 FATOR TRANSPosição --> 0,7740
 FATOR ATUALIZAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PONDERAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PROFUNDIDADE --> 1,0000
 FATOR TESTADA --> 0,8801
 FATOR FACE/ESQUINA --> 1,0000
 FATOR GLEBA/LOTE --> 1,0000

$$QE = \frac{170.000,00 \times 0,9000 \times 0,7740 \times 1,0000}{150,00 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 0,8801 \times 1,0000 \times 1,0000}$$

VALOR HOMOGENEIZADO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (QE)= 897,03 R\$/m².

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
LAUDO DE AVALIAÇÃO
DECRETO - 20.390 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023

**3.5) DOS ELEMENTOS DA PESQUISA:**

ELEMENTO DA PESQUISA --> ELEMENTO [11] - FICHA: 8240
 FONTE INFORMAÇÃO --> Cezar Imoveis - 4761 7628
 INFORMANTE --> Sr Aristides
 DATA --> 03/04/2025 - (Oferta)
 LOCAL DO IMÓVEL --> Rua Manoel de Oliveira Melo - Jd Sac Pedro
 MELHORAMENTOS --> Possui todos os equipamentos urbanos
 TOPOGRAF/SUPERF/TCOL --> Plano - Normal - Próxima
 INSCR. MUNICIPAL --> 3-15.127 0
 FATOR LOCAL --> 0193
 INDICE DE PREÇOS --> 0,0000
 AREA DO TERRENO --> 300,00 m².
 TESTADA PRINCIPAL --> 10,00 m.
 OUTRAS TESTADAS --> 0,00 m.
 VALOR DO TERRENO --> R\$ 400.000,00
 VALOR DO m² --> R\$ 1.333,33
 FATOR EL. OFERTA --> 0,9000
 FATOR TRANSPOSIÇÃO --> 0,7098
 FATOR ATUALIZAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PONDERAÇÃO --> 1,0526
 FATOR PROFUNDIDADE --> 1,0000
 FATOR TESTADA --> 1,0000
 FATOR FACE/ESQUINA --> 1,0000
 FATOR GLEBA/LOTE --> 1,0000

$$QE = \frac{400.000,00 \times 0,9000 \times 0,7098 \times 1,0000}{300,00 \times 1,0526 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000}$$

VALOR HOMOGENEIZADO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (QE)= 809,20 R\$/m².

ELEMENTO DA PESQUISA --> ELEMENTO [12] - FICHA: 8239
 FONTE INFORMAÇÃO --> Sr Proprietário - 98526 4724
 INFORMANTE --> Sr Leandro
 DATA --> 02/04/2025 - (Oferta)
 LOCAL DO IMÓVEL --> Avenida Major Melo - Cesar de Sousa
 MELHORAMENTOS --> Possui todos os equipamentos urbanos
 TOPOGRAF/SUPERF/TCOL --> Declive de 5% à 10% - Normal - Direta
 INSCR. MUNICIPAL --> 3-30.038 0
 FATOR LOCAL --> 0151
 INDICE DE PREÇOS --> 0,0000
 AREA DO TERRENO --> 160,45 m².
 TESTADA PRINCIPAL --> 7,14 m.
 OUTRAS TESTADAS --> 0,00 m.
 VALOR DO TERRENO --> R\$ 200.000,00
 VALOR DO m² --> R\$ 1.246,49
 FATOR EL. OFERTA --> 0,9000
 FATOR TRANSPOSIÇÃO --> 0,9073
 FATOR ATUALIZAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PONDERAÇÃO --> 0,9768
 FATOR PROFUNDIDADE --> 0,9481
 FATOR TESTADA --> 0,9192
 FATOR FACE/ESQUINA --> 1,0000
 FATOR GLEBA/LOTE --> 1,0000

$$QE = \frac{200.000,00 \times 0,9000 \times 0,9073 \times 1,0000}{160,45 \times 0,9768 \times 0,9481 \times 0,9192 \times 1,0000 \times 1,0000}$$

VALOR HOMOGENEIZADO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (QE)= 1.195,68 R\$/m².

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
LAUDO DE AVALIAÇÃO
DECRETO - 20.390 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023



3.6) DOS ELEMENTOS DA PESQUISA:

ELEMENTO DA PESQUISA --> ELEMENTO [13] - FICHA: 8261
 FONTE INFORMAÇÃO --> Montiro Imoveis - 97336 1237
 INFORMANTE --> Sr Erick
 DATA --> 06/05/2025 - (Oferta)
 LOCAL DO IMÓVEL --> Rua Georges Rachid Sleiman - Residencial Colinas
 MELHORAMENTOS --> Possui todos os equipamentos urbanos
 TOPOGRAF/SUPERF/TCOL --> Declive de 5% a 10% - Normal - Próxima
 INSCR. MUNICIPAL --> 3-30.088.004 0
 FATOR LOCAL --> 0177
 INDICE DE PREÇOS --> 0,0000
 AREA DO TERRENO --> 150,00 m².
 TESTADA PRINCIPAL --> 6,00 m.
 OUTRAS TESTADAS --> 0,00 m.
 VALOR DO TERRENO --> R\$ 170.000,00
 VALOR DO m² --> R\$ 1.133,33
 FATOR EL. OFERTA --> 0,9000
 FATOR TRANSPOSIÇÃO --> 0,7740
 FATOR ATUALIZAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PONDERAÇÃO --> 0,9474
 FATOR PROFUNDIDADE --> 1,0000
 FATOR TESTADA --> 0,8801
 FATOR FACE/ESQUINA --> 1,0000
 FATOR GLEBA/LOTE --> 1,0000

$$QE = \frac{170.000,00 \times 0,9000 \times 0,7740 \times 1,0000}{150,00 \times 0,9474 \times 1,0000 \times 0,8801 \times 1,0000 \times 1,0000}$$

VALOR HOMOGENEIZADO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (QE)= 946,84 R\$/m².

ELEMENTO DA PESQUISA --> ELEMENTO [14] - FICHA: 8263
 FONTE INFORMAÇÃO --> Remax - 94032 7750
 INFORMANTE --> Sr Alan
 DATA --> 06/05/2025 - (Oferta)
 LOCAL DO IMÓVEL --> Rua Jose Augusto da Silva - Residencial Colinas
 MELHORAMENTOS --> Possui todos os equipamentos urbanos
 TOPOGRAF/SUPERF/TCOL --> Active Suave - Normal - Próxima
 INSCR. MUNICIPAL --> 3-30.085 0
 FATOR LOCAL --> 0177
 INDICE DE PREÇOS --> 0,0000
 AREA DO TERRENO --> 234,11 m².
 TESTADA PRINCIPAL --> 6,09 m.
 OUTRAS TESTADAS --> 0,00 m.
 VALOR DO TERRENO --> R\$ 250.000,00
 VALOR DO m² --> R\$ 1.067,87
 FATOR EL. OFERTA --> 0,9000
 FATOR TRANSPOSIÇÃO --> 0,7740
 FATOR ATUALIZAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PONDERAÇÃO --> 1,0000
 FATOR PROFUNDIDADE --> 1,0000
 FATOR TESTADA --> 0,8834
 FATOR FACE/ESQUINA --> 1,0000
 FATOR GLEBA/LOTE --> 1,0000

$$QE = \frac{250.000,00 \times 0,9000 \times 0,7740 \times 1,0000}{234,11 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 0,8834 \times 1,0000 \times 1,0000}$$

VALOR HOMOGENEIZADO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (QE)= 842,07 R\$/m².

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
LAUDO DE AVALIAÇÃO
DECRETO - 20.390 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023



4) MÉDIA ARITMÉTICA DOS ELEMENTOS PESQUISADOS E HOMOGENEIZADOS.

ELEMENTO 1(OE)	---->	R\$	1.299,10
ELEMENTO 2(OE)	---->	R\$	953,70
ELEMENTO 3(OE)	---->	R\$	1.092,41
ELEMENTO 4(OE)	---->	R\$	1.010,41
ELEMENTO 5(OE)	---->	R\$	1.718,29 *
ELEMENTO 6(OE)	---->	R\$	1.005,65
ELEMENTO 7(OE)	---->	R\$	824,98
ELEMENTO 8(OE)	---->	R\$	1.127,90
ELEMENTO 9(OE)	---->	R\$	801,42
ELEMENTO 10(OE)	---->	R\$	897,03
ELEMENTO 11(OE)	---->	R\$	809,20
ELEMENTO 12(OE)	---->	R\$	1.195,68
ELEMENTO 13(OE)	---->	R\$	946,84
ELEMENTO 14(OE)	---->	R\$	842,07

SOMATÓRIA ----> R\$ 14.524,68

MÉDIA ARITMÉTICA DE 14 ELEMENTOS ---> R\$ 1.037,48

LIMITE SUPERIOR (MÉDIA + 30%) ---> R\$ 1.348,72

LIMITE INFERIOR (MÉDIA - 30%) ---> R\$ 726,24

* OS ELEMENTOS A SEGUIR SERÃO DESPREZADOS POIS SE SITUAM FORA DOS LIMITES INFERIOR E SUPERIOR --> 5

4.1) MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA DOS ELEMENTOS HOMOGENEIZADOS

ELEMENTO 1(OE)	---->	R\$	1.299,10 *
ELEMENTO 2(OE)	---->	R\$	953,70
ELEMENTO 3(OE)	---->	R\$	1.092,41
ELEMENTO 4(OE)	---->	R\$	1.010,41
ELEMENTO 6(OE)	---->	R\$	1.005,65
ELEMENTO 7(OE)	---->	R\$	824,98
ELEMENTO 8(OE)	---->	R\$	1.127,90
ELEMENTO 9(OE)	---->	R\$	801,42
ELEMENTO 10(OE)	---->	R\$	897,03
ELEMENTO 11(OE)	---->	R\$	809,20
ELEMENTO 12(OE)	---->	R\$	1.195,68
ELEMENTO 13(OE)	---->	R\$	946,84
ELEMENTO 14(OE)	---->	R\$	842,07

SOMATÓRIA ----> R\$ 12.806,39

MÉDIA ARITMÉTICA DE 13 ELEMENTOS ---> R\$ 985,11

LIMITE SUPERIOR (MÉDIA + 30%) ---> R\$ 1.280,64

LIMITE INFERIOR (MÉDIA - 30%) ---> R\$ 689,58

* OS ELEMENTOS A SEGUIR SERÃO DESPREZADOS POIS SE SITUAM FORA DOS LIMITES INFERIOR E SUPERIOR --> 1

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
LAUDO DE AVALIAÇÃO
DECRETO - 20.390 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023



4.2) MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA DOS ELEMENTOS HOMOGENEIZADOS

ELEMENTO 2(QE)	---->	R\$	953,70
ELEMENTO 3(QE)	---->	R\$	1.092,41
ELEMENTO 4(QE)	---->	R\$	1.010,41
ELEMENTO 6(QE)	---->	R\$	1.005,65
ELEMENTO 7(QE)	---->	R\$	824,98
ELEMENTO 8(QE)	---->	R\$	1.127,90
ELEMENTO 9(QE)	---->	R\$	801,42
ELEMENTO 10(QE)	---->	R\$	897,03
ELEMENTO 11(QE)	---->	R\$	809,20
ELEMENTO 12(QE)	---->	R\$	1.195,68
ELEMENTO 13(QE)	---->	R\$	946,84
ELEMENTO 14(QE)	---->	R\$	842,07

SOMATÓRIA ----> R\$ 11.507,29

MÉDIA ARITMÉTICA DE 12 ELEMENTOS ----> R\$ 958,94

LIMITE SUPERIOR (MÉDIA + 30%) ----> R\$ 1.246,62

LIMITE INFERIOR (MÉDIA - 30%) ----> R\$ 671,26

TODOS OS ELEMENTOS SERÃO CONSIDERADOS POIS SE SITUAM DENTRO DOS
LIMITES INFERIOR E SUPERIOR ACIMA INDICADOS.

VALOR MÉDIO DO m² HOMOGENEIZADO
NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (QM) -> R\$ 958,94

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
LAUDO DE AVALIAÇÃO
DECRETO - 20.390 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023



5) METODOLOGIA, TRATAMENTO E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

A pesquisa e avaliação do imóvel, segue os preceitos da NBR 5676/89

METODOLOGIA --> Método Descritivo Direto
NÍVEL DE RIGOR --> Normal
ZONA DE HOMOGENEIZAÇÃO --> 2
TESTADA REFERÊNCIA --> 10 m.
PROFUNDIDADE MÍNIMA --> 25 m.
PROFUNDIDADE MÁXIMA --> 50 m.
COEFICIENTE DE ZONA --> 2
FATOR LOCAL --> 0137
ÍNDICE DE PREÇOS --> 0,0000
DATA --> 19/05/2025

5.1) PARADIGMA DA REGIÃO

MELHORAMENTOS --> Possui todos os equipamentos urbanos
TOPOGRAFIA --> Aclive Suave
SUPERFÍCIE --> Normal
T. COLETIVO --> Próxima

5.2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

A - FATOR OFERTA D - FATOR PONDERAÇÃO G - FATOR FACE/ESQUINA
B - FATOR TRANSPOSIÇÃO E - FATOR PROFUNDIDADE H - FATOR GLEBA/LOTE
C - FATOR ATUALIZAÇÃO F - FATOR TESTADA

$$QE = \frac{\text{Valor do terreno} \times A \times B \times C}{\text{Área do terreno} \times D \times E \times F \times G \times H}$$

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
LAUDO DE AVALIAÇÃO
DECRETO - 20.390 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023



6) ELEMENTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

ÁREA DO TERRENO	-->	5.002,00 m ² .
ÁREA EM AVALIAÇÃO	-->	3.751,50 m ² .
TESTADA PRINCIPAL	-->	0,00 m.
OUTRAS TESTADAS	-->	0,00 m.
MELHORAMENTOS	-->	Possui todos os equipamentos urbanos
TOPOGRAF/SUPERF/TCOL	-->	Plano - Normal - Próxima
FATOR PONDERAÇÃO	-->	1,0526
FATOR PROFUNDIDADE	-->	0,7809
FATOR TESTADA	-->	1,1892
FATOR FACE/ESQUINA	-->	1,0000
FATOR GLEBA/LOTE	-->	1,0000

7) CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO - PARA MAIO DE 2025.

VALOR(QM) = R\$ 958,94 p/m².

VIA = VALOR(QM) x F.POND x F.PROF x F.TEST x F.ESQUI x F.GL

ONDE: VIA --> VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO POR METRO QUADRADO
 VALOR(QM) --> VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO HOMOGENEIZADO NA REGIÃO
 F.POND --> FATOR PONDERAÇÃO
 F.PROF --> FATOR PROFUNDIDADE
 F.TEST --> FATOR TESTADA
 F.ESQUI --> FATOR FACE/ESQUINA
 F.GL --> FATOR GLEBA/LOTE
 (*) --> Area sem restricao

VIA = 958,94 x 1,0526 x 0,7809 x 1,1892 x 1,0000 x 1,0000

VIA = R\$ 937,36 p/m².

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO = VIA x ÁREA DO TERRENO AVALIANDO
 = 937,36 x 3.751,50

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 3.516.506,04

(Três milhões, quinhentos e dezesseis mil, quinhentos e seis reais e quatro centavos)

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
LAUDO DE AVALIAÇÃO
— DECRETO - 20.390 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023 —

6) ELEMENTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

ÁREA DO TERRENO	-->	5.002,00 m ² .
ÁREA EM AVALIAÇÃO	-->	1.250,50 m ² .
TESTADA PRINCIPAL	-->	0,00 m.
OUTRAS TESTADAS	-->	0,00 m.
MELHORAMENTOS	-->	Possui todos os equipamentos urbanos
TOPOGRAF/SUPERF/TCOL	-->	Plano - Normal - Próxima
FATOR PONDERAÇÃO	-->	1,0526
FATOR PROFUNDIDADE	-->	0,7809
FATOR TESTADA	-->	1,1892
FATOR FACE/ESQUINA	-->	1,0000
FATOR GLEBA/LOTE	-->	1,0000
FATOR ESPECIAL	-->	0,2000

7) CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO - PARA MAIO DE 2025.

VALOR(QM) = R\$ 958,94 p/m².

VT = VALOR(QM) x F.POND x F.PROF x F.TEST x F.ESQUI x F.GL

VIA = VT x FATOR ESPECIAL (*)

ONDE: VT --> VALOR DO IMÓVEL POR METRO QUADRADO
 VIA --> VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO POR METRO QUADRADO
 VALOR(QM) --> VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO HOMOGENEIZADO NA REGIÃO
 F.POND --> FATOR PONDERAÇÃO
 F.PROF --> FATOR PROFUNDIDADE
 F.TEST --> FATOR TESTADA
 F.ESQUI --> FATOR FACE/ESQUINA
 F.GL --> FATOR GLEBA/LOTE
 (*) --> Area com restricao - (Area Verde)

VT = 958,94 x 1,0526 x 0,7809 x 1,1892 x 1,0000 x 1,0000
 VT = R\$ 937,36 p/m².

VIA = 937,36 x 0,2000
 VIA = R\$ 187,47 p/m².

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO = VIA x ÁREA DO TERRENO AVALIANDO
 = 187,47 x 1.250,50

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 234.431,24
 (Duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e trinta e um reais e vinte e quatro centavos)



Milene Hisatomi Lopes

Cleber Leite da Cruz

Dorival Francisco dos Santos Barros

MOGI DAS CRUZES, 19 DE MAIO DE 2025.

DADA POR ENCERRADA A NOSSA MISSÃO MANDAMOS IMPRIMIR O PRESENTE LAUDO EM 14 (quatorze) FOLHAS IMPRESSAS DE UM SO LAUDO E QUE VÃO RUBRICADAS POR NÓS QUE DATAMOS E ASSINAMOS A ÚLTIMA FOLHA.

8) ENCERRAMENTO

SYSCAD - Sistema de Avaliações das Construções

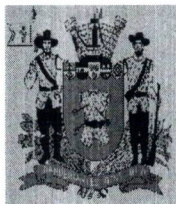


**** Construção Principal (Pontuação= 341) ****

Tipo/Classificação = Outros - Médias II
Fator Provimento 02/86= 1,70
Fator Custo Reprodução= 0,78
Idade= 13 Fator X= 0,980
Kd= 0,7690 Kdc= 0,7957
H82QN= R\$ 2.865,47 área construção= 336,00 m².
Resultado Prov. 02/86 - R\$/m². 3.746,03--> R\$ 1.258.666,08
Resultado Custo Repr. - R\$/m². 1.778,44--> R\$ 597.555,84

**** Construção Secundária (Pontuação= 233) ****

Tipo/Classificação= Galpão/Armazéns - Modestas I
Fator Provimento 02/86= 0,65
Fator Custo Reprodução= 0,31
Idade= 13 Fator X= 0,985
Kd= 0,8216 Kdc= 0,8375
H82QN= R\$ 2.865,47 área construção= 412,83 m².
Resultado Prov. 02/86 - R\$/m². 1.530,28--> R\$ 631.745,49
Resultado Custo Repr. - R\$/m². 743,95--> R\$ 307.124,88



Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes
Secretaria Municipal de Finanças
Comissão Municipal Permanente de Avaliação
Decreto nº 22.390/23



Memorando: 23.421 – 23 – 1doc.

Interessado: Secretaria Desenvolvimento Econômico e Inovação.

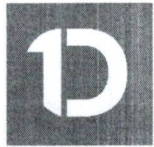
Local: Avenida Maria Jose Bechelli Batalha, 302, quadra B, lote 14,
N. I. Vereador Alcides Celestino, César de Souza.
Inscrição imobiliária – 30.093.008.000.
Matricula – 47.055, 1º O.R.I.
Planta L/5.169 – 23 e memorial descritivo - SMU.

Área territorial – 5.002,00 m².

Área edificada – 748,83 m².

Valor apurado = R\$ 4.655.618,00
(Quatro milhões, seiscentos cinquenta e cinco mil, seiscentos e dezoito reais)

Mogi das Cruzes, 19 de maio de 2.025.



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



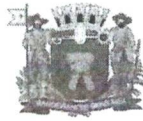
Código para verificação: 222F-8CD3-AA87-DD79

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ DORIVAL FRANCISCO DOS SANTOS BARROS (CPF 031.XXX.XXX-89) em 21/05/2025 16:47:57 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MILENE HISATOMI LOPES (CPF 305.XXX.XXX-43) em 23/05/2025 15:31:52 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ CLEBER LEITE DA CRUZ (CPF 321.XXX.XXX-00) em 26/05/2025 16:41:02 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ ROBSON SENZIALI (CPF 917.XXX.XXX-87) em 17/06/2025 17:07:41 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://mogidascruzes.1doc.com.br/verificacao/222F-8CD3-AA87-DD79>

**OFÍCIO Nº 1.182/2025 - SEGOT/CAM**

Mogi das Cruzes, 4 de julho de 2025.

A Sua Excelência o Senhor
Vereador **José Francimário Vieira de Macedo**
Presidente da Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
E demais Excelentíssimas(os) Senhoras(es) Vereadoras(es)
Av. Ver. Narciso Yague Guimarães, 381, Centro Cívico

Nesta

Assunto: Justifica a alienação, por venda, de imóveis municipais, para os fins que especifica.

Ref.: Projetos de Leis nº 132/2025 e 133/2025.

Senhor Presidente,

Foram submetidos à elevada e criteriosa apreciação dos nobres Vereadores e à soberana deliberação do Plenário desse Colendo Legislativo, as seguintes proposições, de autoria da Excelentíssima Prefeita, a saber:

a) Projeto de Lei nº 132/2025, encaminhado com a Mensagem GP nº 37, de 16 de junho de 2025, que dispõe sobre autorização ao Poder Executivo para alienar, por venda, mediante licitação na modalidade leilão, nos termos da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, com suas alterações, 3 (três) imóveis municipais, a seguir especificados:

1) Imóvel de Matrícula nº 48.296, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, localizado na Avenida Valentina Mello Freire Borenstein, Loteamento Industrial, Vila São Francisco, Área 13, Inscrição Municipal nº 12.078.004, com área total de 9.587,25 m²;

2) Imóvel de Matrícula nº 47.050, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, localizado na Avenida Alcides da Silva, 302, Quadra B, Lote 10, Núcleo Industrial Vereador Alcides Celestino Filho, Inscrição Municipal nº 30.093.003, com área total de 5.002,00 m²;

3) Imóvel de Matrícula nº 36.238, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, localizado na Rua Pedro Genovês, 88, Vila Suíça, Distrito de César de Souza, Inscrição Municipal nº 32.062.037, com área total de 7.774,61 m² e área em APP de 1.265,33 m²;

b) Projeto de Lei nº 133/2025, encaminhado com a Mensagem GP nº 38, de 17 de junho de 2025, que autoriza o Poder Executivo a alienar, por venda, para o Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes - Semae, 2 (dois) imóveis municipais, destinados às instalações de sua nova sede administrativa e de seu novo almoxarifado, a seguir especificados:

1) Imóvel de Matrícula nº 34.120, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes (e matrículas posteriores), localizado na Rua Pedro Genovês, 90, Distrito de César de Souza, Inscrição Municipal nº 32.062.052, com área total de 35.781,69 m²;

**OFÍCIO Nº 1.182/2025 - SEGOT/CAM - FL. 2**

2) Imóvel de Matrícula nº 47.055, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, localizado na Avenida Maria José Bechelli Batalha, 259, bairro Núcleo Industrial Vereador Alcides Celestino Filho, Inscrição Municipal nº 30.093.008.000, com área total de 5.002,00 m².

Nesse contexto, conforme tratativas realizadas entre este Poder Executivo e essa Egrégia Câmara Municipal, visando complementar a instrução processual legislativa dos **Projetos de Leis nº 132/2025 e 133/2025**, notadamente quanto à justificativa da alienação, por venda, dos imóveis municipais em destaque, em detrimento da preferência da outorga da concessão de direito real de uso, nos termos do artigo 43 da Lei Orgânica do Município, seguem abaixo as exposições de motivos para esta decisão da Excelentíssima Prefeita.

Em primeiro lugar, nos termos do Decreto nº 23.345, de 1º de janeiro de 2025, foi instituído o Regime Administrativo Especial, destinado às reestruturações administrativa e financeira da Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes, bem como criado o Comitê Gestor de Crise Financeira, em razão do déficit financeiro no caixa da Prefeitura Municipal, apurado naquela oportunidade, medida esta que vigorou até o dia 10 de abril de 2025, no sentido do saneamento das finanças públicas municipais.

Certamente, muitas ações de austeridade estão sendo adotadas pela Prefeitura Municipal, com a competência técnica da Secretaria de Finanças, visando à responsabilidade na gestão fiscal municipal, o que sempre exige uma ação planejada e transparente, especialmente para conter riscos e corrigir desvios capazes de afetar o equilíbrio das contas públicas.

Logo, esta gestão municipal, nestes 6 (seis) meses de mandato, está avaliando, cotidianamente, de forma criteriosa e técnica, todas as ações e propostas a serem desenvolvidas, consoante o disposto no Plano de Governo da Excelentíssima Prefeita, observados, rigorosamente, os princípios basilares que regem a administração pública, tais como a legalidade, a eficiência, a transparência e o zelo pelo interesse público.

Assim, conforme exposto, nos deparamos com cenário econômico e financeiro desfavorável no Município, com a redução da sua capacidade de investimento, sem que vislumbremos a reversão desse quadro em curto prazo, o que por si só acaba por prejudicar a oferta de bens e serviços essenciais à população mogiana.

Por certo, é primordial que as ações, projetos e programas sejam executados em plena conformidade com as receitas municipais. Nesse momento – em que pese os esforços para o alcance de recursos financeiros de outras áreas governamentais, a fundo perdido (sem remuneração) ou por meio de operações de créditos junto às instituições bancárias públicas ou privadas, sempre com extrema responsabilidade –, a alienação, por venda, dos imóveis municipais em comento, objetos dos Projetos de Leis nº 132/2025 e 133/2025, **é uma medida essencial neste momento**. Daí, com efeito, a não preferência da outorga da concessão de direito real de uso, nos termos do artigo 43 da Lei Orgânica do Município.

**OFÍCIO Nº 1.182/2025 - SEGOT/CAM - FL. 3**

Nesse sentido, a alienação, por venda, dos referidos imóveis do patrimônio municipal, **propiciará o aumento na receita municipal, elevando a capacidade de investimento da Administração Municipal**, visto que os recursos provenientes dessas alienações serão obrigatoriamente aplicados nas despesas municipais, conforme determina a legislação pertinente.

Outro motivo pela preferência à alienação consiste no fato de que a gestão de contratos de concessão de direito real de uso demanda um serviço administrativo permanente de fiscalização e controle, conforme observa a doutrina especializada. Rosângela Luft, em seu artigo sobre a "Concessão de Direito Real de Uso", destaca que "muitos ainda preferem alienar os bens – por meio de doação ou compra e venda –, pois a CDRU demanda um serviço administrativo permanente de controle. Na CDRU, o particular usa o imóvel, mas a titularidade e o controle desse uso ficam nas mãos do Estado".

Inegavelmente, esta complexidade administrativa representa atividades e custos adicionais, com riscos de gestão que devem ser evitados com a alienação, permitindo que a Administração Municipal concentre seus esforços nas suas atividades-fim.

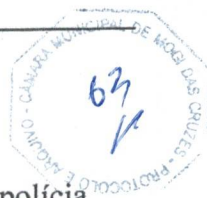
E, não é demais rememorar que a alienação, por venda, dos referidos imóveis do patrimônio municipal, propiciará o aumento na receita municipal, elevando a capacidade de investimento da Administração Municipal, visto que a aplicação dos recursos provenientes dessas alienações deverá seguir obrigatoriamente o disposto no art. 44, da Lei Complementar Federal nº 101/2000 (LRF – Lei de Responsabilidade Fiscal) – segundo o qual “é vedada a aplicação da receita de capital derivada da alienação de bens e direitos que integram o patrimônio público para o financiamento de despesa corrente, salvo se destinada por lei aos regimes de previdência social, geral e próprio dos servidores públicos”, sem deixar qualquer margem, portanto, para eventuais alegações infundadas quanto à inexistência de salvaguarda ou dilapidação do patrimônio público, em virtude daquela medida.

Embora haja autores que defendam a preferência da concessão de direito real de uso à alienação (em síntese, para evitar especulações imobiliárias e manter o controle sobre a destinação dos bens), mostra-se importante contextualizar tais posições – que, apesar de terem algum mérito em situações específicas, decerto não se aplicam universalmente a todos os casos de gestão patrimonial.

A preocupação com especulações imobiliárias é válida quando se trata de áreas estratégicas para o desenvolvimento urbano ou de interesse social específico, mas não se justifica quando os imóveis não possuem tal característica estratégica e sua manutenção no patrimônio público gera custos sem benefícios correspondentes.

O controle sobre a destinação dos bens, embora importante, deve ser ponderado com a eficiência da gestão pública e a necessidade de recursos para investimentos prioritários. Quando um imóvel público não possui destinação específica para uso direto da Administração e não se enquadra em projetos estratégicos municipais, a gestão e manutenção de seu controle através da concessão de direito real de uso pode representar um ônus desnecessário para a máquina pública, especialmente considerando os custos administrativos de fiscalização e gestão contratual.



**OFÍCIO Nº 1.182/2025 - SEGOT/CAM - FL. 4**

Além disso, a alienação não impede que o Município exerça seu poder de polícia e controle urbanístico sobre os imóveis através do Plano Diretor, da legislação urbanística e ambiental, e dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade. Com efeito, o controle público sobre o uso e ocupação do solo pode ser exercido de forma eficaz, independentemente da propriedade do imóvel, através dos instrumentos de planejamento urbano e das normas de direito urbanístico.

Ainda, leve-se em conta que alienação também contribui para o desenvolvimento econômico local de forma mais efetiva que a concessão de direito real de uso.

A plena propriedade propiciada com a alienação oferece maior segurança jurídica aos investidores, facilitando o acesso a financiamentos e incentivando investimentos de maior porte. O novo proprietário, ao adquirir a plena propriedade, assumirá integralmente a responsabilidade pela manutenção e desenvolvimento do imóvel, gerando empregos, renda e aumentando significativamente a arrecadação tributária municipal através do IPTU e do ICMS ou ISSQN.

No que diz respeito à interpretação e aplicabilidade do art. 43 da Lei Orgânica do Município – segundo o qual "*o Município, preferentemente à venda ou doação de seus bens, outorgará concessão de direito real de uso, mediante prévia autorização legislativa e concorrência pública*" –, com a devida vênia, não nos parece que tal dispositivo afaste de antemão a possibilidade de que a Municipalidade opte pela venda ou doação de seus bens, institutos que igualmente encontram previsão expressa na mesma Lei Orgânica. Fosse inadmissível a venda ou doação em qualquer caso, nem sequer haveria motivo para que este diploma se referisse a elas.

A simples preferência pela concessão de direito real de uso não parece nem sequer incidir toda vez que o objetivo pretendido possa ser alcançado somente por um instituto específico. Se o fim almejado com a venda de um bem público for, por exemplo, a obtenção do maior volume possível de recursos financeiros, mediante alienação (tal como na hipótese dos Projetos de Leis nº 132/2025 e 133/2025 em questão, pelas razões econômico-financeiras acima declinadas), não será o caso de se pretender invocar a utilização da concessão de direito real de uso.

No caso dos Projetos de Leis nº 132/2025 e 133/2025, não se pode afirmar que ambos os institutos – alienação e concessão de direito real de uso – seriam equivalentes para atingir os objetivos pretendidos pela Administração Municipal.

Na verdade, as insuficiências da concessão de direito real de uso para gerar recursos imediatos e substanciais justificam plenamente a opção pela alienação.

Sob tal aspecto, certo é que nada justificaria todo o esforço político e burocrático correspondente às alienações, se elas pudessem oferecer um resultado prático equivalente às concessões que, em tese, poderiam ser instituídas.



**OFÍCIO Nº 1.182/2025 - SEGOT/CAM - FL. 5**

Na doutrina especializada, Diógenes Gasparini leciona que "muitas leis têm prescrito que em lugar da venda ou doação deve o Poder Público valer-se da concessão de direito real de uso. (...) É prescrição que não obriga e, por isso mesmo, de pouca utilização" (Direito administrativo, 15ª ed. São Paulo, Saraiva, 2010, p. 984).

Tal posicionamento doutrinário mostra claramente que a preferência legal pela concessão de direito real de uso não constitui vedação absoluta à alienação, mas, sim, uma diretriz que restou devidamente ponderada conforme as circunstâncias específicas envolvidas na situação em concreto.

Por fim, é importante ressaltar ainda que estes imóveis não estão sendo utilizados efetivamente pelo Município, submetendo o erário a suportar com seus custos administrativos, tais como manutenção e vigilância para evitar invasões, bem como para impedir a degradação do ambiente e das condições gerais destes locais, com a consequente desvalorização do patrimônio dos munícipes instalados no entorno.

Assim sendo, com estas considerações que entendemos pertinentes para o presente momento, aproveitamos a oportunidade para renovar a Vossas Excelências os protestos de nossa alta consideração.

Atenciosamente,

Guilherme Luiz Sever Carvalho
Secretário de Governo e Transparência

Robson Senziali
Secretário de Finanças

SEGOT





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: E9C6-5091-803D-89AF



Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ **GUILHERME LUIZ SEVER CARVALHO** (CPF 415.XXX.XXX-24), em 04/07/2025 17:37:13 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ **ROBSON SENZIALI** (CPF 917.XXX.XXX-87) em 04/07/2025 17:38:39 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://mogidascruzes.1doc.com.br/verificacao/E9C6-5091-803D-89AF>



Rubrica

806

RGF

PROJETO DE LEI n.º 133/2025

PARECER n.º 108/2025

De autoria do Senhor Prefeito Municipal, o Projeto de Lei em epígrafe **“Autoriza o Poder Executivo a alienar, por venda, para o Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes – Semaes, os imóveis que especifica, destinados às instalações de sua nova sede administrativa e de seu novo almoxarifado.”**

Instruem a Proposta a Mensagem **GP n.º 38/2025**, pela qual a Chefe do Executivo expõe as razões que a levaram à iniciativa legislativa (ff. 01/03), o projeto de lei (f. 04), processo administrativo n.º 6.834/2025, iniciado por ofício do Diretor Geral do SEMAE, parecer jurídico de ff. 7 verso a 13 verso, declaração do ordenador de despesa, despachos internos (ff. 15/21 verso) e Ata de Reunião da “Comissão de Alienação de Bens Municipais” (ff. 22/23).

É o relatório.

Cuida o projeto em análise de autorização legislativa para a alienação de dois imóveis de propriedade do Município para o SEMAE. Os imóveis serão utilizados para nova sede administrativa e almoxarifado do SEMAE, que, segundo as explanações do Órgão, encontra-se com problemas de falta de espaço físico adequado há muito tempo, em razão do crescimento do Município e das demandas do Órgão.

A iniciativa legislativa está em conformidade com a Lei Orgânica do Município, em especial artigos 11, inciso VIII e 51, inciso IX. A autorização legislativa é um dos requisitos para alienação de bens públicos, segundo a Lei 14.133/2021, e somente o gestor municipal possui iniciativa para elaboração desta norma.

FOLHA DE DESPACHO



Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
Estado de São Paulo

133/25

67

Projeto

Página

806

Rúbrica

RGF

A mesma Lei 14.133/2021 traz ainda outros requisitos para alienação e bens imóveis públicos. Em princípio, é necessário procedimento licitatório na modalidade Leilão, mas há dispensa legal na hipótese da alienação ser para outro órgão público, que é o presente caso.

Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

*I - tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, **dispensada a realização de licitação** nos casos de:*

a) dação em pagamento;

b) doação, permitida exclusivamente para outro órgão ou entidade da Administração Pública, de qualquer esfera de governo, ressalvado o disposto nas alíneas "f", "g" e "h" deste inciso;

c) permuta por outros imóveis que atendam aos requisitos relacionados às finalidades precípua da Administração, desde que a diferença apurada não ultrapasse a metade do valor do imóvel que será ofertado pela União, segundo avaliação prévia, e ocorra a torna de valores, sempre que for o caso;

d) investidura;

e) venda a outro órgão ou entidade da Administração Pública de qualquer esfera de governo;

f) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação e permissão de uso de bens imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente usados em programas de habitação ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgão ou entidade da Administração Pública;



Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
Estado de São Paulo

133/25	68
Projeto	Página
	806
Rubrica	RGF

g) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação e permissão de uso de bens imóveis comerciais de âmbito local, com área de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e destinados a programas de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgão ou entidade da Administração Pública;

h) alienação e concessão de direito real de uso, gratuita ou onerosa, de terras públicas rurais da União e do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) onde incidam ocupações até o limite de que trata o § 1º do art. 6º da Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, para fins de regularização fundiária, atendidos os requisitos legais;

i) legitimação de posse de que trata o art. 29 da Lei nº 6.383, de 7 de dezembro de 1976, mediante iniciativa e deliberação dos órgãos da Administração Pública competentes;

j) legitimação fundiária e legitimação de posse de que trata a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

O caput do artigo 76 deixa claro que há necessidade de prévia avaliação dos imóveis e justificativa do interesse público. Há também a necessidade de justificar a preferência pela venda à concessão real de uso.

Estes requisitos foram cumpridos pelo ofício nº 1.172/2025 (f. 25 e seguintes), o qual trouxe as avaliações e as pertinentes justificativas.

Sugere-se, no sentido da melhor técnica, que haja **emenda modificativa para inserir o valor dos imóveis nas suas respectivas descrições constantes do projeto de lei**. Esta emenda pode ser feita pela própria Câmara, através de suas Comissões, uma vez que é meramente formal, tem pertinência temática com a matéria e não gera qualquer aumento de despesas (STF ADI 6091, Relator(a): DIAS TOFFOLI, Tribunal Pleno, publicado 28/06/2023).



Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
Estado de São Paulo

133/25 69

Projeto

Página

Rubrica

806

RGF

Desta forma, realizadas as emendas sugeridas, não se observam vícios de ordem jurídica no projeto de lei em epígrafe, devendo o mérito da propositura ser analisado pelo Colendo Plenário que, para aprovação, dependerá de voto favorável da maioria dos Vereadores presentes à Sessão, conforme prevê o parágrafo único do artigo 79 da LOM.

P.J., 07 de julho de 2025.

DÉBORAH MORAES DE SÁ

Procuradora Legislativa

Visto. De acordo.

ANDRÉ DE CAMARGO ALMEIDA
Procurador Legislativo Chefe

FOLHA DE DESPACHO



COMISSÃO PERMANENTE DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

Projeto de Lei nº 133/2025


Autoria: **Prefeita Municipal**

Assunto: Autoriza o Poder Executivo a alienar por venda para o Semaef, os imóveis que especifica para a nova sede administrativa e novo almoxarifado.

Designo o ilustre **Vereador Milton Lins da Silva**, como eminente relator do Projeto de Lei nº 133/2025 para que, após análise da matéria, relatar e exarar devido parecer.

Assim, solicito ao Departamento Legislativo dessa Casa para que proceda a devida remessa dos autos ao Nobre Vereador designado como relator.

Plenário Vereador Dr. Luiz Beraldo de Miranda, 08 de julho de 2025.


IDALGUES FERREIRA MARTINS
Presidente
Comissão Permanente de Justiça e Redação

**MENSAGEM GP Nº 50/2025**

Mogi das Cruzes, 29 de julho de 2025.

**Senhor Presidente,
Senhoras Vereadoras,
Senhores Vereadores,**

Tenho a honra de submeter ao elevado e criterioso exame de Vossas Excelências e à soberana deliberação do Plenário dessa Egrégia Casa Legislativa, a anexa propositura de **Emendas Modificativas ao Projeto de Lei nº 133/2025**, que autoriza o Poder Executivo a alienar, por venda, para o Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes - Semae, os imóveis que especifica, destinados às instalações de sua nova sede administrativa e de seu novo almoxarifado, encaminhado com a Mensagem GP nº 38, de 17 de junho de 2025.

A primeira Emenda Modificativa visa **inserir as avaliações** dos respectivos imóveis nos **incisos I e II do artigo 1º** do Projeto de Lei nº 133/2025, consoante as informações apuradas pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação e Reavaliação - CEPAR, vinculada à Secretaria Municipal de Finanças, documentos estes que foram encaminhados por meio do **Ofício nº 1.172/2025 - SEGOT/CAM**, que já se encontram nos autos da tramitação legislativa da proposição em destaque.

Por outro lado, a segunda Emenda Modificativa visa alterar o **artigo 2º** do Projeto de Lei nº 133/2025, ajustando sua redação para dispor sobre a eventual reavaliação desses imóveis, por intermédio da Comissão Municipal Permanente de Avaliação e Reavaliação - CEPAR, quando forem efetivadas as alienações, por venda, ao Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes - Semae, levando-se em consideração as condições de mercado vigentes na ocasião.

Dessa forma, as referidas **Emendas Modificativas** constam no **Anexo** à presente Mensagem.

Aliás, a medida objetivada está em consonância com o sugerido pela Procuradoria Jurídica dessa Egrégia Câmara Municipal, conforme expresso em seu substancial parecer, consignado nos autos da tramitação legislativa do Projeto de Lei nº 133/2025.

Considerando o exposto, acredito contar com o indispensável apoio dos nobres Vereadores para a aprovação desta matéria, de natureza **urgente**, nos termos do disposto pelo artigo 81 da Lei Orgânica, por entender ser de grande relevância e de interesse para o Município de Mogi das Cruzes, consoante os motivos apresentados na Mensagem GP nº 38, de 17 de junho de 2025.



MENSAGEM GP Nº 50/2025 - FL. 2

Expresso os meus agradecimentos e valho-me do ensejo para renovar a Vossas Excelências, em mais esta oportunidade, os protestos de profundo respeito e de elevada consideração.

MARA PICCOLOMINI BERTAIOLLI

Prefeita de Mogi das Cruzes

A Sua Excelência o Senhor
Vereador **José Francimário Vieira de Macedo**
Presidente da Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
E demais Excelentíssimas(os) Senhoras(es) Vereadoras(es)
Av. Ver. Narciso Yague Guimarães, 381, Centro Cívico
Nesta

SEGOT/rbm

Guilherme Sever
Secretário de Governo
e Transparência

**ANEXO À MENSAGEM GP Nº 50/2025****PROJETO DE LEI Nº 133/2025**

Autoriza o Poder Executivo a alienar, por venda, para o Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes - Semaes, os imóveis que especifica, destinados às instalações de sua nova sede administrativa e de seu novo almoxarifado.

EMENDA MODIFICATIVA Nº _____, DE 2025

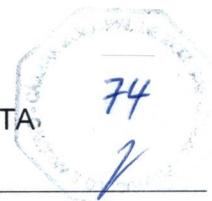
Altere-se a redação dos incisos I e II do caput do artigo 1º do presente Projeto de Lei, a fim de que conste:

“**Art. 1º**

I - Imóvel de Matrícula nº 34.120, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes (e matrículas posteriores), localizado na Rua Pedro Genovês, 90, Distrito de César de Souza, Inscrição Municipal nº 32.062.052.000, com área total de 35.781,69 m², Avaliação: R\$ 23.211.965,89 (vinte e três milhões, duzentos e onze mil, novecentos e sessenta e cinco reais e oitenta e nove centavos);

II - Imóvel de Matrícula nº 47.055, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, localizado na Avenida Maria José Bechelli Batalha, 259, bairro Núcleo Industrial Vereador Alcides Celestino Filho, Inscrição Municipal nº 30.093.008.000, com área total de 5.002,00 m², Avaliação: R\$ 4.655.618,00 (quatro milhões, seiscentos e cinquenta e cinco mil, seiscentos e dezoito reais).

.....”



ANEXO À MENSAGEM GP Nº 50/2025 - FL. 2

EMENDA MODIFICATIVA Nº _____, DE 2025

Altere-se a redação do artigo 2º do presente Projeto de Lei, a fim de que conste:

“**Art. 2º** Os imóveis municipais descritos no artigo 1º desta lei poderão ser reavaliados pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação e Reavaliação - CEPAR, da Secretaria Municipal de Finanças, quando forem efetivadas as alienações, por venda, ao Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes - Semae, levando-se em consideração as condições de mercado vigentes na ocasião.”

MARA PICCOLOMINI BERTAIOLLI

Prefeita de Mogi das Cruzes

SEGOT/rbm



PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE JUSTIÇA DE REDAÇÃO

Projeto de Lei nº 133/2025

Por iniciativa da **Senhora Prefeita**, o Projeto de Lei de iniciativa do Poder Executivo que autoriza a alienação, por venda, de bens imóveis públicos municipais ao Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes – SEMAE, com destinação específica para a instalação de sua nova sede administrativa e de seu novo almoxarifado.

O projeto é resultado de demandas administrativas recorrentes que apontam a insuficiência estrutural e operacional da atual sede da autarquia, notadamente em virtude do crescimento demográfico e territorial do Município e da conseqüente ampliação da complexidade e volume dos serviços prestados pelo SEMAE. O pleito encontra amparo no Processo Administrativo nº 6.834/2025, instaurado por meio de ofício do Diretor-Geral do SEMAE, o qual fundamenta a medida sob os aspectos técnico-operacionais, de eficiência e de interesse público.

Cito os referidos documentos pertinentes; contendo o parecer jurídico exarado pela Prefeitura (fls. 7/13), a declaração do Ordenador de Despesas, os despachos administrativos internos (fls. 15/21), a ata da Comissão de Alienação de Bens Municipais (fls. 22/23), a justificativa formal do interesse público apresentada por meio do Ofício nº 1.172/2025, além dos laudos de avaliação dos imóveis públicos envolvidos (fls. 25 e seguintes).

A iniciativa legislativa encontra amparo na Lei Orgânica do Município de Mogi das Cruzes, especialmente nos artigos 11, inciso VIII, e 51, inciso IX, que atribuem ao Chefe do Poder Executivo a competência para propor projetos de lei que tratem da alienação de bens imóveis municipais, bem como para gerir o patrimônio público.

Nos termos do art. 76 da Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), a alienação de bens imóveis da Administração Pública, como regra, deve ocorrer mediante licitação na modalidade leilão, precedida de avaliação prévia e justificativa de interesse público.

Contudo, a própria lei prevê dispensa de licitação em hipóteses específicas, incluindo aquelas em que a alienação se dá entre entes da Administração Pública, desde que devidamente justificado e observados os princípios da administração pública.

No caso concreto, a alienação se dará a uma autarquia municipal (SEMAE), integrante da Administração Pública, não havendo qualquer prejuízo ao erário ou à coletividade, uma vez que os bens permanecem sob a titularidade do poder público, alterando-se apenas sua gestão interna e finalidade administrativa.

Assim, a alienação dispensa a realização de licitação, nos termos da legislação o que está devidamente comprovado.



O processo administrativo comprova a avaliação técnica e monetária dos imóveis, realizada com base em critérios de mercado e valores atualizados; apresenta a justificativa concreta do interesse público envolvido, evidenciando a inadequação das instalações atualmente ocupadas pelo SEMAE e a consequente necessidade de reestruturação física; e contém, ainda, a manifestação favorável da Comissão Permanente de Alienação de Bens, em conformidade com os requisitos legais e administrativos exigidos para a alienação de bens públicos.

Diante de todo o exposto, analisando a presente propositura nos aspectos e peculiaridades atinentes a esta Comissão de Justiça e Redação, entendemos que o Projeto de Lei nº 133/2025 merece prosperar, e não existindo óbices jurídicos, opinamos pela **NORMAL TRAMITAÇÃO**.

Plenário Vereador Dr. Luiz Beraldo de Miranda, 05 de agosto de 2025.


MILTON LINS DA SILVA – Bi Gêmeos

Membro-Relator


IDUIGUES FERREIRA
Presidente


JOHNROSS JONES LIMA
Membro


MARIA LUIZA FERNANDES
Membro


MAURO LUÍS C. DE ARAÚJO
Membro



PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Projeto de Lei nº133/2025.

De iniciativa legislativa da **Senhora Prefeita do Município de Mogi das Cruzes, Mara Piccolomini Bertaiolli**, a proposta em análise autoriza o Poder Executivo a alienar por venda, para o Serviço Municipal de Águas e Esgoto de Mogi das Cruzes – SEMAE, os imóveis que especifica, destinados às instalações de sua nova sede administrativa e de seu novo almoxarifado.

A presente proposição decorre de solicitação do Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes – SEMAE, conforme consta no Ofício nº 039/2025 – DG, através do Processo Administrativo nº 6.834/2025 – 1Doc, instaurado pela Procuradoria-Geral do Município. O objetivo é autorizar o Poder Executivo a alienar, por meio de venda, para a referida autarquia, os imóveis abaixo descritos, que integram o patrimônio municipal, conforme segue:

- a) Imóvel de Matrícula nº 34.120, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes (e matrículas posteriores), localizado na Rua Pedro Genovês, 90, Distrito de César de Souza, Inscrição Municipal nº 32.062.052, com área total de 35.781,69 m²;
- b) b) Imóvel de Matrícula nº 47.055, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, localizado na Avenida Maria José Bechelli Batalha, 259, bairro Núcleo Industrial Vereador Alcides Celestino Filho, Inscrição Municipal nº 30.093.008.000, com área total de 5.002,00 m².

Conforme disposto na proposição de lei em questão, o valor a ser pago pelo SEMAE pela aquisição dos imóveis descritos no item 2 será determinado com base nos critérios técnicos estabelecidos pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação e Reavaliação – CEPAR, vinculada à Secretaria Municipal de Finanças.

Nesse contexto, a Autarquia Municipal justifica que o pedido de aquisição das áreas municipais está fundamentado em diversos fatores. Destaca, inicialmente, o expressivo crescimento do Município, que atualmente conta com mais de 170 mil cadastros atendidos pelo SEMAE, distribuídos em uma extensão territorial de 721 km², atendendo a uma população superior a 450 mil habitantes. Esse desenvolvimento implica um aumento constante na demanda por serviços de saneamento básico, ampliando as responsabilidades da Autarquia no que tange à expansão das redes, manutenção e estrutura técnico-administrativa. Tais atribuições foram reforçadas pela Lei Federal nº 14.026, de 15 de julho de 2020, que instituiu o novo Marco Legal do Saneamento Básico.



O SEMAE informa que sua principal estrutura física, a Estação de Tratamento de Água (ETA Centro), localizada na Rua Otto Unger, permanece praticamente inalterada desde a década de 1960. Essa unidade concentra não apenas as operações de tratamento de água, mas também grande parte das equipes operacional, técnica e administrativa. Essa concentração é considerada inadequada, especialmente devido à manipulação de produtos químicos controlados na estação, o que, por motivos de segurança, desaconselha a coexistência das funções administrativas com as operações de campo no mesmo local.

Com o crescimento do quadro de servidores, atualmente cerca de 370 colaboradores, e a necessidade de modernizar e expandir as instalações, incluindo a modernização da ETA Centro, a ampliação da Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) Leste e o projeto de reforma e ampliação da ETA Leste, a limitação do espaço físico tornou-se uma questão crítica.

Além disso, a Autarquia informa que, em 2014, visando amenizar a falta de espaço, optou pela locação de um imóvel situado na Rua Otto Unger, nº 659, com área de 496,20 m², para abrigar parte das diretorias e demais setores administrativos, o que atualmente gera um custo mensal aproximado de R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais). No entanto, mesmo com essa medida, nem todos os departamentos administrativos foram acomodados, e a necessidade de adequação e ampliação do almoxarifado permanece.

A Autarquia justifica a celebração de convênio com a Agência de Águas do Estado de São Paulo (SP Águas), conforme previsto na Lei nº 8.210, de 14 de maio de 2025, com o objetivo de universalizar a coleta e o tratamento de esgoto. O investimento estimado é de R\$ 260.000.000,00 (duzentos e sessenta milhões de reais), provenientes de recursos estaduais. Essa parceria permitirá ao SEMAE alocar seus próprios recursos para outras demandas, tais como a aquisição de uma nova sede administrativa e de uma nova área para o almoxarifado, conforme solicitado no presente pleito, eliminando despesas com aluguel e ampliando seu patrimônio.

Dessa forma, a presente demanda foi encaminhada para análise da Comissão de Alienação de Bens Municipais, criada pelo Decreto nº 23.432, de 17 de março de 2025, com a atribuição de conduzir estudos e adotar as medidas necessárias para viabilizar a alienação de bens públicos móveis e imóveis, dominicais ou inservíveis, pertencentes à Administração Direta do Poder Executivo Municipal de Mogi das Cruzes. A proposta apresentada foi aprovada por essa Comissão.

Solicitou-se, por meio da Comissão Municipal Permanente de Avaliação e Reavaliação – CEPAR, a atualização dos valores de mercado dos referidos imóveis.



As áreas indicadas correspondem àquelas que foram anteriormente doadas às empresas Max Love Cosméticos Ltda. e Sisel Engenharia e Sistemas Eletrônicos Ltda., e que retornaram ao patrimônio municipal em razão do descumprimento dos encargos estabelecidos nos respectivos processos de doação.

Ainda, acompanha a presente, o Processo Administrativo nº 6.834/2025 – 1Doc, que inclui as manifestações dos órgãos competentes da municipalidade, bem como demais informações pertinentes ao tema em questão.

A Procuradoria Jurídica desta Casa de Leis, após análise, fez um único apontamento: a necessidade de inserção de uma Emenda Modificativa para incluir o valor dos imóveis nas respectivas descrições constantes no Projeto de Lei. Ao concluir, ressalta que, caso sejam adotadas as emendas sugeridas, não se identificam vícios de ordem jurídica no presente projeto.

Por meio da Mensagem GP nº 50/2025, foram apresentadas duas emendas modificativas. A primeira tem por objetivo inserir as avaliações dos respectivos imóveis nos incisos I e II do artigo 1º do projeto, conforme os valores apurados pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação e Reavaliação – CEPAR, vinculada à Secretaria Municipal de Finanças e Orçamento.

Já a segunda emenda modificativa propõe alteração no artigo 2º do projeto, ajustando sua redação para prever eventual reavaliação dos imóveis, por intermédio da Comissão Municipal Permanente de Avaliação e Reavaliação – CEPAR, no momento da efetivação das alienações por venda ao Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes – SEMAE, considerando as condições vigentes do mercado na ocasião.

Houve parecer favorável da Comissão Permanente de Justiça e Redação, a qual, após análise, não identificou impedimentos de natureza jurídica à presente proposição, opinando, assim, por sua **normal tramitação**.

Assim, após análise do presente Projeto de Lei e de todo o exposto anteriormente, considerando os aspectos e peculiaridades atinentes a esta Comissão, bem como a inexistência de óbices de natureza financeira e orçamentária, opinamos por sua **NORMAL TRAMITAÇÃO**.



PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE FINANÇAS E ORÇAMENTO – Projeto de Lei nº133/2025 – De iniciativa legislativa da Senhora Prefeita do Município de Mogi das Cruzes, Mara Piccolomini Bertaioli, a proposta em análise autoriza o Poder Executivo a alienar por venda, para o Serviço Municipal de Águas e Esgoto de Mogi das Cruzes – SEMAE, os imóveis que especifica, destinados às instalações de sua nova sede administrativa e de seu novo almoxarifado.

Fls.04

Plenário Vereador Dr. Luiz Beraldo de Miranda, 11 de agosto de 2025

VITOR SHOZO EMORI

Presidente - Relator


OTTO F. FLORES DE REZENDE

Membro


PEDRO HIDEKI KOMURA

Membro


EDUARDO HIROSHI OTA

Membro


RODRIGO FIRMINO ROMÃO

Membro



**PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE OBRAS, HABITAÇÃO,
MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SEMAE**

Projeto de Lei nº 133 / 2025

De autoria da **Senhora Prefeita Municipal de Mogi das Cruzes**, a proposta em estudo autoriza o Poder Executivo a alienar, por venda, para o Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes – Semae, os imóveis que especifica, destinados às instalações de sua nova sede administrativa e de seu novo almoxarifado.

Examinando os termos da justificativa do projeto de lei, junto a Mensagem GP nº 38/2025 e aos termos do Processo Administrativo nº 6.834/2025, verificamos que iniciativa da proposição advém de solicitação do Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes - Semae, consoante o exposto no Ofício nº 039/2025 - DG, instaurado pela Procuradoria-Geral do Município, tendo por finalidade autorizar o Poder Executivo a alienar, por venda, para a referida Autarquia, os imóveis a seguir descritos, integrantes do patrimônio municipal, a saber:

I) Imóvel de Matrícula nº 34.120, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes (e matrículas posteriores), localizado na **Rua Pedro Genovês, 90, Distrito de César de Souza, Inscrição Municipal nº 32.062.052, com área total de 35.781,69 m²;**

II) Imóvel de Matrícula nº 47.055, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, localizado na **Avenida Maria José Bechelli Batalha, 259, bairro Núcleo Industrial Vereador Alcides Celestino Filho, Inscrição Municipal nº 30.093.008.000, com área total de 5.002,00 m².**

A Autarquia municipal, ou seja, o SEMAE, justifica que o pedido de aquisição das áreas municipais está relacionado ao significativo crescimento do Município, que atualmente conta com mais de 170 (cento e setenta) mil cadastros atendidos pelo Semae, em uma extensão territorial de 721 km², servindo uma população superior a 450 (quatrocentos e cinquenta) mil habitantes, acarretando um aumento contínuo das demandas por serviços de saneamento básico e pelas responsabilidades intensificadas pela Lei Federal nº 14.026, de 15 de julho de 2020 (novo Marco Legal de Saneamento Básico).

O Semae relata ainda que sua estrutura física principal, a Estação de Tratamento de Água - ETA Centro, localizada na Rua Otto Unger, permanece a mesma desde a década de 1960, concentrando não apenas as operações de tratamento de água, mas também grande parte do corpo operacional, técnico e administrativo; sendo que, atualmente com aproximadamente 370 (trezentos e setenta) servidores, tendo ainda, a necessidade de modernização e ampliação de suas instalações, como a modernização da ETA Centro, a ampliação da ETE Leste e o projeto de reforma e ampliação da ETA Leste, a questão do espaço físico tornou-se crítica. Ademais, a Autarquia informa que, em 2014, para mitigar o problema de espaço, optou-se pela locação de um imóvel na Rua Otto Unger, 659, com 496,20 m², para abrigar parte de suas diretorias e demais setores administrativos, gerando um custo mensal atual de aproximadamente R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais).



PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE OBRAS, HABITAÇÃO, MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SEMAE - Projeto de Lei nº 133 / 2025 - De autoria da Senhora Prefeita Municipal de Mogi das Cruzes, a proposta em estudo autoriza o Poder Executivo a alienar, por venda, para o Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes - Semaes, os imóveis que especifica, destinados às instalações de sua nova sede administrativa e de seu novo almoxarifado.

Fls. 02

No mais, com relação ao texto legal, verificamos nos termos da proposta de lei, que o interesse público na alienação dos mencionados imóveis está devidamente justificado, nos termos do exposto acima, estando em consonância com a Lei Orgânica Municipal e com a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

Neste sentido, a senhora Prefeita Municipal encaminhou ofício nº 1.182-SEGOT/CAM, apresentando as justificativas necessárias nos termos da legislação vigente e, também, a avaliação dos imóveis e a justificativa do interesse público.

Temos também que, o valor a ser pago pelo SEMAE para a aquisição dos imóveis descritos será aquele definido de acordo com os critérios técnicos apurados pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação e Reavaliação - CEPAR, da Secretaria Municipal de Finanças, o que não consta do texto.

Assim, em parecer jurídico da Procuradoria Jurídica desta Casa Legislativa entendeu, apenas, que teve haver uma emenda modificativa para inserir o valor dos imóveis nas suas descrições constantes do projeto de lei.

Deste modo, a senhora Prefeita Municipal encaminhou a Mensagem GP nº 50/2025, em que apresenta Emenda Aditiva ao Projeto de Lei nº 133/2025, inserindo os valores das avaliações dos respectivos imóveis nos incisos I e II do artigo 1º do Projeto de Lei nº 133/2025, consoante as informações apuradas pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação e Reavaliação - CEPAR, vinculada à Secretaria Municipal de Finanças, documentos estes que foram encaminhados por meio do Ofício nº 1.172/2025 - SEGOT/CAM, que já se encontram nos autos da tramitação legislativa da proposição em destaque.

Portanto, com a aprovação da emenda, temos que a redação dos incisos I e II do caput do artigo 1º do presente Projeto de Lei, passará a vigorar:

“Art. 1º

I - Imóvel de Matrícula nº 34.120, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes (e matrículas posteriores), localizado na Rua Pedro Genovês, 90, Distrito de César de Souza, Inscrição Municipal nº 32.062.052.000, com área total de 35.781,69 m², Avaliação: R\$ 23.211.965,89 (vinte e três milhões, duzentos e onze mil, novecentos e sessenta e cinco reais e oitenta e nove centavos);

II - Imóvel de Matrícula nº 47.055, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, localizado na Avenida Maria José Bechelli Batalha, 259, bairro Núcleo Industrial Vereador Alcides Celestino Filho, Inscrição Municipal nº 30.093.008.000, com área total de 5.002,00 m², Avaliação: R\$ 4.655.618,00 (quatro milhões, seiscentos e cinquenta e cinco mil, seiscentos e dezoito reais).

..... ”



PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE OBRAS, HABITAÇÃO, MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SEMAE - Projeto de Lei nº 133 / 2025 - De autoria da Senhora Prefeita Municipal de Mogi das Cruzes, a proposta em estudo autoriza o Poder Executivo a alienar, por venda, para o Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes - Semaec, os imóveis que especifica, destinados às instalações de sua nova sede administrativa e de seu novo almoxarifado.

Fls. 03

Neste aspecto, a medida objetivada está em consonância com o sugerido pela Procuradoria Jurídica da Câmara Municipal, conforme expresso em seu parecer, consignado nos autos da tramitação legislativa do Projeto de Lei nº 133/2025, portanto, não havendo óbices jurídicos à sua normal tramitação.

No mais, analisando o presente Projeto de Lei, nos aspectos e peculiaridades atinentes a esta Comissão, opinamos por sua **NORMAL TRAMITAÇÃO.**

Sala das Sessões, 11 de agosto de 2025.

JOHNROSS JONES LIMA
Presidente - Relator

MAURO L. CLAUDINO DE ARAÚJO
Membro

FELIPE A. TEDESCHI LINTZ
Membro

OSVALDO ANTONIO DA SILVA
Membro

MILTON LINS DA SILVA
Membro



EMENDA ADITIVA

APROVADO
Câmara das Sessões, em 12/08/2025
[Handwritten signature]

Ementa: Fica acrescido um artigo após o art. 2º do Projeto de Lei nº 133/2025, passando a vigorar como artigo 3º com a redação a seguir exposta, dispondo sobre medidas de transparência e publicidade, e renumerando os demais artigos.

Art. 3º A Administração Municipal publicará, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a efetivação da alienação dos imóveis de que trata o art. 1º, relatório contendo:

- I – O valor final de venda dos imóveis;
- II – Os laudos técnicos de avaliação utilizados pela Comissão Permanente de Avaliação e Reavaliação – CEPAR;
- III – O plano detalhado de aplicação dos recursos, com indicação de valores, localidades beneficiadas e prazos estimados.

Parágrafo único. O relatório será disponibilizado no Portal da Transparência da Prefeitura Municipal e encaminhado à Câmara Municipal.

Plenário Vereador Dr. Luiz Beraldo de Miranda, em 12 de agosto de 2025.

[Handwritten signature]

INÉS PAZ

VEREADORA - PSOL



Justificativa

A publicidade desses dados é essencial para que o Parlamento e a sociedade possam **avaliar a vantajosidade da alienação**. A emenda obriga a **publicação de laudos, valores finais e plano de aplicação dos recursos**, fortalecendo a fiscalização e o controle social.

Plenário Vereador Dr. Luiz Beraldo de Miranda, em 12 de agosto de 2025.



INÊS PAZ
VEREADORA - PSOL



CÂMARA MUNICIPAL DE
MOGI DAS CRUZES

ESTADO DE SÃO PAULO



Mogi das Cruzes, 13 de agosto de 2025.

Ofício nº 295 / 2025-GPe

Senhora Prefeita,

Ao tempo em que cumprimentamos Vossa Excelência, servimo-nos do presente para encaminhar o autógrafo do **Projeto de Lei nº 133/2025**, de sua autoria, que **autoriza o Poder Executivo a alienar, por venda, para o Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes – Semaes, os imóveis que especifica, destinados às instalações de sua nova sede administrativa e de seu novo almoxarifado**, o qual mereceu aprovação do Plenário desta Edilidade, com emendas, em Sessão Ordinária realizada na data de 12 de agosto de 2025.

Atenciosamente,


JOSÉ FRANCIMÁRIO VIEIRA DE MACEDO
Presidente da Câmara



PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES
SECRETARIA DE GOVERNO E TRANSPARÊNCIA

Câmara Municipal nº 5.977/2025

Protocolado em 13/08/2025 15:33
Assunto: Projeto de Lei nº 133/2025

À Sua Excelência
MARIA LUISA PICCOLOMINI BERTAIOLLI -
Prefeita do Município de Mogi das Cruzes –



PROJETO DE LEI nº 133 / 2025

Autoriza o Poder Executivo a alienar, por venda, para o Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes – Semae, os imóveis que especifica, destinados às instalações de sua nova sede administrativa e de seu novo almoxarifado.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES, DECRETA: -

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a alienar, por venda, para o Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes - Semae, os seguintes imóveis de propriedade do Município:

I - Imóvel de Matrícula nº 34.120, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes (e matrículas posteriores), localizado na Rua Pedro Genovês, 90, Distrito de César de Souza, Inscrição Municipal nº 32.062.052.000, com área total de 35.781,69 m², Avaliação: R\$ 23.211.965,89 (vinte e três milhões, duzentos e onze mil, novecentos e sessenta e cinco reais e oitenta e nove centavos);

II - Imóvel de Matrícula nº 47.055, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, localizado na Avenida Maria José Bechelli Batalha, 259, bairro Núcleo Industrial Vereador Alcides Celestino Filho, Inscrição Municipal nº 30.093.008.000, com área total de 5.002,00 m², Avaliação: R\$ 4.655.618,00 (quatro milhões, seiscentos e cinquenta e cinco mil, seiscentos e dezoito reais).

Parágrafo único. Os imóveis mencionados no *caput* deste artigo serão destinados às instalações da nova sede administrativa e do novo almoxarifado do Semae.

Art. 2º Os imóveis municipais descritos no artigo 1º desta lei poderão ser reavaliados pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação e Reavaliação - CEPAR, da Secretaria Municipal de Finanças, quando forem efetivadas as alienações, por venda, ao Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes - Semae, levando-se em consideração as condições de mercado vigentes na ocasião.

BT



PROJETO DE LEI nº 133 / 2025 – FL. 02

Art. 3º A Administração Municipal publicará, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, após a efetivação da alienação dos imóveis de que trata o art. 1º, relatório contendo:

I – O valor final de venda dos imóveis;

II – Os laudos técnicos de avaliação utilizados pela Comissão Permanente de Avaliação e Reavaliação – CEPAR;

III – O plano detalhado de aplicação dos recursos, com indicação de valores, localidades beneficiadas e prazos estimados.

Parágrafo único. O relatório será disponibilizado no Portal da Transparência da Prefeitura Municipal e encaminhado à Câmara Municipal.

Art. 4º Ficam revogadas:

I - a Lei nº 5.237, de 2 de julho de 2001;

II - a Lei nº 6.269, de 16 de julho de 2009.

Art. 5º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DA PRESIDÊNCIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES, 13 de agosto de 2025, 464º da Fundação da Cidade de Mogi das Cruzes.


JOSÉ FRANCIMÁRIO VIEIRA DE MACEDO
Presidente da Câmara


EDSON DOS SANTOS
1º Secretário


MAURO DE ASSIS MARGARIDO
2º Secretário

Registrada na Secretaria Legislativa da Câmara Municipal de Mogi das Cruzes, 13 de agosto de 2025, 464º da Fundação da Cidade de Mogi das Cruzes.


PAULO SOARES
Secretário Geral Legislativo

**OFÍCIO Nº 1.831/2025 - SEGOT/CAM**

Mogi das Cruzes, 2 de setembro de 2025.

A Sua Excelência o Senhor
Vereador **José Francimário Vieira de Macedo**
Presidente da Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
Av. Ver. Narciso Yague Guimarães, 381, Centro Cívico
Nesta



Assunto: Autógrafos das leis que especifica.

ANEXO Nº 1
Sala das Sessões, em 2/09/2025

Senhor Presidente,

Tenho a honra de levar ao conhecimento de Vossa Excelência que essa Egrégia Câmara Municipal decretou e a Excelentíssima Senhora Prefeita sancionou as Leis nºs:

- **8.233, de 24 de julho de 2025**, que institui a Diária Especial por Atividade Complementar - DEAC, aplicável aos servidores integrantes do Quadro da Guarda Civil Municipal - GCM, nas condições que especifica, e dá outras providências (Publicada no dia 24 de julho de 2025);
- **8.239, de 14 de agosto de 2025**, que dispõe sobre autorização ao Poder Executivo para alienar, por venda, mediante licitação na modalidade leilão, os imóveis que especifica, e dá outras providências (Publicada no dia 18 de agosto de 2025);
- **8.240, de 14 de agosto de 2025**, que autoriza o Poder Executivo a alienar, por venda, para o Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes - Semae, os imóveis que especifica, destinados às instalações de sua nova sede administrativa e de seu novo almoxarifado (Publicada no dia 18 de agosto de 2025);
- **8.241, de 14 de agosto de 2025**, que dispõe sobre autorização para abertura de crédito adicional especial até o valor de R\$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais), para os fins que especifica (Publicada no dia 21 de agosto de 2025);
- **8.242, de 22 de agosto de 2025**, que ratifica o Termo de Adesão (Plano de Ação nº 30882120250002-025588 - Processo nº 01400.022831/2024-78), celebrado entre a União, por intermédio do Ministério da Cultura, e o Município de Mogi das Cruzes, para a finalidade que especifica, e dá outras providências (Publicada no dia 29 de agosto de 2025).



OFÍCIO Nº 1.831/2025 - SEGOT/CAM - FL. 2



E a Lei Complementar nº:

• **198, de 22 de agosto de 2025**, que institui o Código de Conduta e Ética dos Agentes Públicos Municipais no âmbito da Administração Pública Direta e Autárquica do Município de Mogi das Cruzes, e dá outras providências (Publicada no dia 28 de agosto de 2025).

Os autógrafos das referidas leis seguem anexos.

Valho-me da oportunidade para renovar a Vossa Excelência os protestos do meu alto apreço e especial consideração.

Guilherme Luiz Sever Carvalho
Secretário de Governo e Transparência

SEGOT/rbm



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 8.240, DE 14 DE AGOSTO DE 2025

Autoriza o Poder Executivo a alienar, por venda, para o Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes - Semae, os imóveis que especifica, destinados às instalações de sua nova sede administrativa e de seu novo almoxarifado.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES,

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a alienar, por venda, para o Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes - Semae, os seguintes imóveis de propriedade do Município:

I - Imóvel de Matrícula nº 34.120, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes (e matrículas posteriores), localizado na Rua Pedro Genovês, 90, Distrito de César de Souza, Inscrição Municipal nº 32.062.052.000, com área total de 35.781,69 m², Avaliação: R\$ 23.211.965,89 (vinte e três milhões, duzentos e onze mil, novecentos e sessenta e cinco reais e oitenta e nove centavos);

II - Imóvel de Matrícula nº 47.055, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, localizado na Avenida Maria José Bechelli Batalha, 259, bairro Núcleo Industrial Vereador Alcides Celestino Filho, Inscrição Municipal nº 30.093.008.000, com área total de 5.002,00 m², Avaliação: R\$ 4.655.618,00 (quatro milhões, seiscentos e cinquenta e cinco mil, seiscentos e dezoito reais).

Parágrafo único. Os imóveis mencionados no *caput* deste artigo serão destinados às instalações da nova sede administrativa e do novo almoxarifado do Semae.

Art. 2º Os imóveis municipais descritos no artigo 1º desta lei poderão ser reavaliados pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação e Reavaliação - CEPAR, da Secretaria Municipal de Finanças, quando forem efetivadas as alienações, por venda, ao Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes - Semae, levando-se em consideração as condições de mercado vigentes na ocasião.

Art. 3º A Administração Municipal publicará, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, após a efetivação da alienação dos imóveis de que trata o artigo 1º, relatório contendo:

- I** - o valor final de venda dos imóveis;
- II** - os laudos técnicos de avaliação utilizados pela Comissão Permanente de Avaliação e Reavaliação - CEPAR;
- III** - o plano detalhado de aplicação dos recursos, com indicação de valores, localidades beneficiadas e prazos estimados.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 8.240/2025 - FL. 2

Parágrafo único. O relatório será disponibilizado no Portal da Transparência da Prefeitura Municipal e encaminhado à Câmara Municipal.

Art. 4º Ficam revogadas:

I - a Lei nº 5.237, de 2 de julho de 2001;

II - a Lei nº 6.269, de 16 de julho de 2009.

Art. 5º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES, 14 de agosto de 2025, 464º da Fundação da Cidade de Mogi das Cruzes.



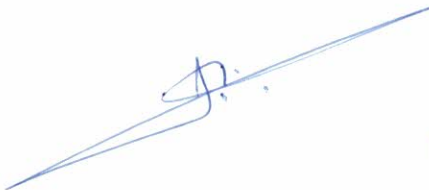
MARA PICCOLOMINI BERTAIOLLI
Prefeita de Mogi das Cruzes

Neusa Aiko Hanada Marialva
Chefe de Gabinete da Prefeita

Guilherme Luiz Sever Carvalho
Secretário de Governo e Transparência

Filipe Augusto Lima Hermanson Carvalho
Secretário de Assuntos Jurídicos e Relações Institucionais


Claude Mary de Moura
Secretária de Gestão e Contratações Públicas





PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 8.240/2025 - FL. 3



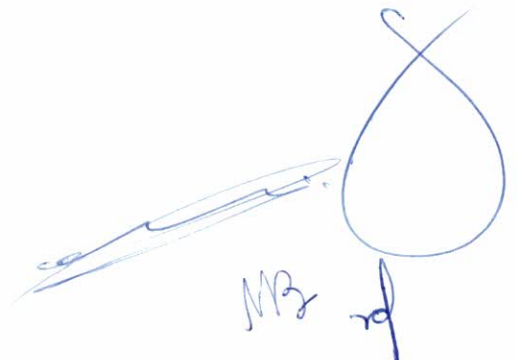
Robson Senziali
Secretário de Finanças



Rinaldo Sadao Sakai
Secretário de Desenvolvimento Econômico e Trabalho

Registrada na Secretaria de Governo e Transparência - Departamento de Gestão Governamental. Acesso público pelo site www.mogidascruzes.sp.gov.br.

SEGOT/rbm



MB