

AVALIAÇÃO:

Metodologia - Em conformidade com as normas:

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

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

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

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

Informações sobre a Vistoria:

A vistoria no imóvel foi realizada externamente em 18/02/2026. Imóvel.

Terreno ocupação parcialmente por um bosque e parte sem ocupação.



Elementos Comparativos terrenos

ORDEN	IMOBILIARIA	REFERENCIA	PESQUISA	MUNICIPIO	BAIRRO	FOTO	LOTEAMENTO
4	MARCILIANO CONSULTORIA DE IMÓVEIS	11285	4	MOGI MIRIM	D INDUSTRIAL I	4	DISTRITO INDUSTRIAL I
5	RE/MAX PONTO 1	690291048-96	5	MOGI MIRIM	D INDUSTRIAL I	5	DISTRITO INDUSTRIAL I
6	CLAUDINO IMOVEIS	GA0673	6	MOGI MIRIM	D INDUSTRIAL I	6	DISTRITO INDUSTRIAL I

Elementos comparativos - Parte 1

ZONA HOMOGENEA	INFORMANTE	TELEFONE 1	TELEFONE 2	CONTATO	TIPO	PREÇO	MODALIDADE
1	MARCILIANO CONSULTORIA DE IMÓVEIS	1938064641	19997409525	MARCILIANO CONSULTORIA D	OFERTA	4.800.000,00	VENDA
1	RE/MAX PONTO 1	1935490849		RE/MAX PONTO 1	OFERTA	1.412.036,00	VENDA
1	CLAUDINO IMOVEIS	1127212100	11996872472	CLAUDINO IMOVEIS	OFERTA	47.000.000,00	VENDA

Elementos comparativos - Parte 2

DATA	LOG TIPO	LOG NOME	NUMERO	COMPLEMENTO	ESQUINA	OUTRAS FRENTES	TOPOGRAFIA
25/07/2025	AV	CAETANO SCHINCARIOL	S/N		NAO	NAO	PLANO
25/07/2025	AV	RAINHA	450		NAO	NAO	PLANO
25/07/2025	AV	JOÃO PINTO	55		NAO	NAO	PLANO

Elementos comparativos - Parte 3

CONSISTENCIA	AREA	TESTADA	MELHORAMENTOS PUBLICOS	CONSTRUÇÃO TIPO	CONSTRUÇÃO PADRAO	AREA CONSTRUIDA	IDADE APARENTE
SECO	24.000,00	78,70	1234567				
SECO	3.530,09	40,00	1234567				
SECO	136.750,00	295,00	1234567	INDUSTRIAL	POPULAR	18.000,00	15

Elementos comparativos - Parte 4



Elementos Comparativos terrenos



★ - Imóvel Avaliando

★ - Elementos Comparativos



Homogeneização e Cálculo de Terrenos

Nº Ordem	Elemento	Z H	Tipo of	Preço (R\$)	Modalidade	Preço de Venda (R\$)	Ce	Ile	Topografia	Solo	At (m²)	Fp (m)	Padrão ref.	Padrão Constr.	Ie	Idade Referencial
4	4	1	OFERTA	4.800.000,00	VENDA	4800000	1,00	55,3	PLANO	SECO	24000,00	78,70	0		0	0
5	5	1	OFERTA	1.412.036,00	VENDA	1412036	1,00	56,3	PLANO	SECO	3530,09	40,00	0		0	0
6	6	1	OFERTA	47.000.000,00	VENDA	47000000	1,00	56,3	PLANO	SECO	136750,00	295,00	0	gs-	15	60

Relatório de Homogeneização e Cálculo do Terreno – Parte 1

Est. Cons.	Ac (m²)	Ff	Coef Pd Constr	Vub	Ie/Ir	Depreciação	a	k	Coef Residual	F Obsoleto	Vc	Vt	Vu	Ft	Fc	IF Parâmetro	Ftr
	0,00	0,85	0	1.773,06	0	0	0	1	0,00	1,000	0,00	4.080.000,00	170,00	1,00	1,00	53,24	0,95
	0,00	0,85	0	1.773,06	0	0	0	1	0,00	1,000	0,00	1.200.230,60	340,00	1,00	1,00	53,24	0,95
c	18000,00	0,85	0,492	1.773,06	0,25	2,52	0,15625	0,8225	0,20	0,858	13.472.328,19	26.477.671,81	193,62	1,00	1,00	53,24	0,95

Relatório de Homogeneização e Cálculo do Terreno – Parte 2

Cf	Cp	Ca	Vuh	Vuh Considerado	Discrepantes	Vu Utilizado	Discrepantes	Vu Utilizado	Discrepantes	Vu Utilizado	Discrepantes	Vu Utilizado	Discrepantes
1,00	1,00	1,05	169,26	169,26		169,26		169,26		169,26		169,26	
1,00	1,00	0,81	256,92	256,92		256,92		256,92		256,92		256,92	
1,00	1,00	1,27	235,38	235,38		235,38		235,38		235,38		235,38	
Média				220,52		220,52		220,52		220,52		220,52	
Limite Inferior (-30%)				154,36		154,36		154,36		154,36		154,36	
Limite Superior (+30%)				286,67		286,67		286,67		286,67		286,67	
Vu adotado				221,00									
Número de Elemento					3		3		3		3		3

Relatório de Homogeneização e Cálculo do Terreno – Parte 3



VALOR DO IMÓVEL:

Valor unitário do terreno: R\$ 221,00 M²

Valor unitário de construção: 0,00 M²

TERRENO: 221,00 M²x R\$ 61.510,00 = R\$ 13.593.710,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 13.593.710,00

Mogi Mirim, 18 de Fevereiro de 2026

CONSÓRCIO MOGIANO

José Luiz Alves
Engenheiro civil
CREA-RN 260321850-6

GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS MUNICIPAIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Imagem – Aerocarta – Maio 2025

DATA BASE AGOSTO DE 2025