



 - Imóvel Avaliando

 - Elementos Comparativos



Homogeneização e Cálculo de Terrenos

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

Relatório de Homogeneização e Cálculo do Terreno – Parte 1

Est. Cons.	Ac (m²)	Ff	Coef Pd Constr	Vub	lelr	Depreciação	a	k	Coef Residual	F Obsoleto	Vc	Vt	Vu	Ft	Fc	IF Paradigma	Ftr
0,00	0,85	0	1.785,81	0	0	0	0	1	0,00	1,000	0,00	165.750,00	460,42	1,05	1,00	52,02	0,74
0,00	0,85	0	1.785,81	0	0	0	0	1	0,00	1,000	0,00	212.500,00	590,28	1,05	1,00	52,02	0,74
0,00	0,85	0	1.785,81	0	0	0	0	1	0,00	1,000	0,00	161.500,00	434,14	1,00	1,00	52,02	0,74
0,00	0,85	0	1.785,81	0	0	0	0	1	0,00	1,000	0,00	510.000,00	680,00	1,05	1,00	52,02	0,74
0,00	0,85	0	1.785,81	0	0	0	0	1	0,00	1,000	0,00	565.250,00	679,39	1,05	1,00	52,02	0,74
0,00	0,85	0	1.785,81	0	0	0	0	1	0,00	1,000	0,00	272.000,00	597,80	1,05	1,00	52,02	0,74
0,00	0,85	0	1.785,81	0	0	0	0	1	0,00	1,000	0,00	180.965,00	603,22	1,05	1,00	52,02	0,74
0,00	0,85	0	1.785,81	0	0	0	0	1	0,00	1,000	0,00	229.500,00	597,66	1,00	1,00	52,02	0,74

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	1,00	366,78	366,78		366,78		366,78		366,78		366,78	
1,00	1,00	1,00	470,23	470,23		470,23		470,23		470,23		470,23	
1,00	1,00	1,01	327,34	327,34	D	ig	D	ig	D	ig	D	ig	D
1,00	1,00	1,10	609,70	609,70		609,70		609,70		609,70		609,70	
1,00	1,00	1,11	615,95	615,95		615,95		615,95		615,95		615,95	
1,00	1,00	1,06	512,09	512,09		512,09		512,09		512,09		512,09	
1,00	1,00	0,96	456,41	456,41		456,41		456,41		456,41		456,41	
1,00	1,00	1,02	456,61	456,61		456,61		456,61		456,61		456,61	
Média				476,89		498,25		498,25		498,25		498,25	
Limite Inferior (-30%)				333,82		348,78		348,78		348,78		348,78	
Limite Superior (+30%)				619,95		647,73		647,73		647,73		647,73	
Vu adotado				498,00									
Número de Elementos Efetivos					7		7		7		7		7

Relatório de Homogeneização e Cálculo do Terreno – Parte 3



VALOR DO IMÓVEL:

Valor unitário do terreno: R\$ 498,00 M²

Valor unitário de construção: R\$ 0,00 M²

TERRENO: 143,25 M²x R\$ 498,00 = R\$ 71.338,50

EDIFICAÇÃO: 0,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 71.338,50

Mogi Mirim, 12 de Fevereiro de 2026

CONSÓRCIO MOGIANO

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

GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS MUNICIPAIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

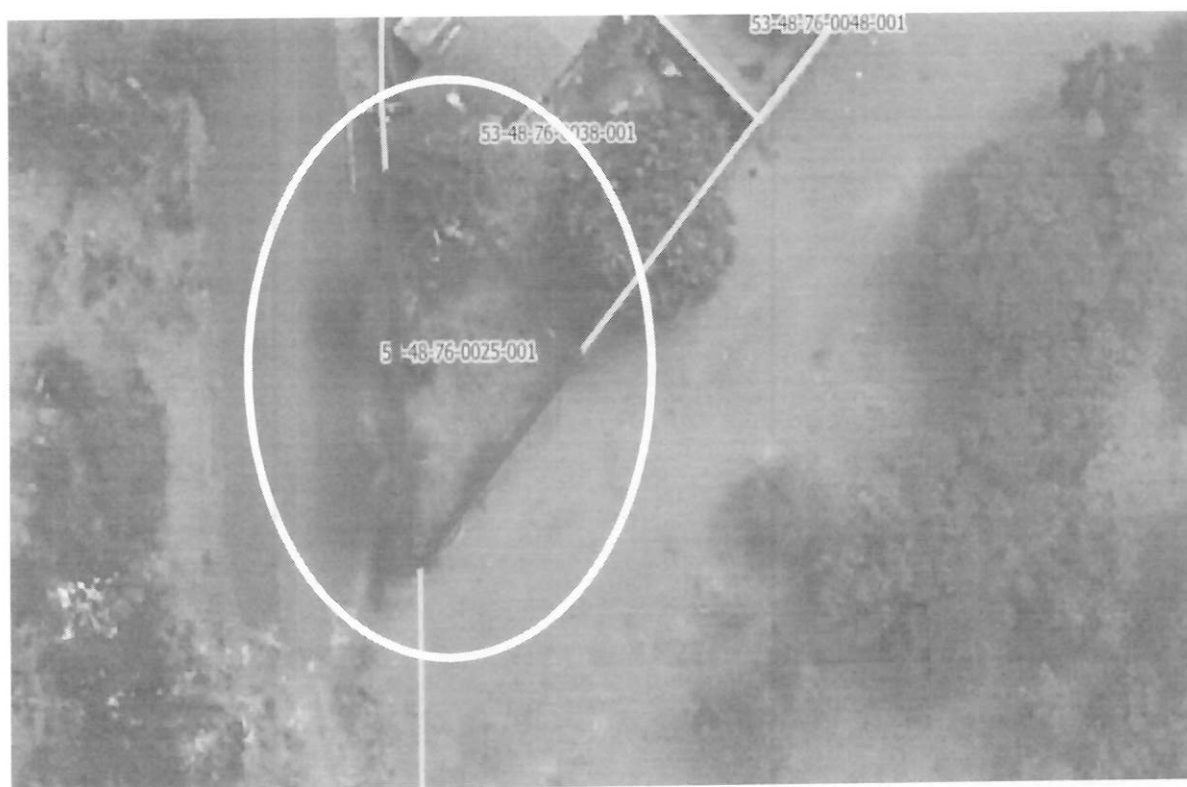


Imagem – Aerocarta – Maio 2025

DATA BASE FEVEREIRO DE 2026



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

**LOCALIZAÇÃO – Avenida Francisco Improta, 0 – Bairro Alto do Mirante –
Loteamento – Jardim Sbeghen. Mogi Mirim – SP**

Cadastro municipal – 53.48.76.0025.001

Matrícula – 00000 – Ofício de Registro de Imóveis de Mogi Mirim



Imagem – Aerocarta – Maio 2025

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

Área do Terreno: 164,82 M²

Testada Principal: 25,50 M

Testada 2: 0,00 M

Área construída: 0,00 M²

Padrão construção:- 0,0

Matrícula – 00000 – Ofício de Registro de Imóveis de Mogi Mirim

Planta do Imóvel



N