

Elementos Comparativos terrenos



 - Imóvel Avaliando

 - Elementos Comparativos



Homogeneização e Cálculo de Terrenos

Nº Ordem	Elemento	Z H	Tipo oft	Preço (R\$)	Modalidade	Preço de Venda (R\$)	Outras frentes	Ce	Ile	Topografia	Solo	At (m²)	Fp (m)	Padrão ref.	Padrão Constr.	Ile	Idade Referencial
31	31	4	OFERTA	235.000,00	VENDA	235000	0	1,00	59,43	PLANO	SECO	126,00	5,50	p	rs	15	60
32	32	4	OFERTA	250.000,00	VENDA	250000	0	1,00	59,43	PLANO	SECO	121,00	5,50	p	rs	15	60
33	33	4	OFERTA	250.000,00	VENDA	250000	0	1,00	59,43	PLANO	SECO	121,00	5,50	p	rs	15	60
34	34	4	OFERTA	220.000,00	VENDA	220000	0	1,00	59,43	PLANO	SECO	121,00	5,50	p	rs	15	60
35	35	4	OFERTA	219.990,00	VENDA	219990	0	1,00	59,43	PLANO	SECO	126,00	5,50	p	rs	20	60
36	36	4	OFERTA	200.000,00	VENDA	200000	0	1,00	59,43	PLANO	SECO	121,00	5,50	p	rs	15	60
37	37	4	OFERTA	265.000,00	VENDA	265000	0	1,00	59,43	PLANO	SECO	121,00	5,50	p	rs	15	60
38	38	4	OFERTA	195.000,00	VENDA	195000	0	1,00	59,43	PLANO	SECO	121,00	5,50	p	rs	20	60
39	39	4	OFERTA	250.000,00	VENDA	250000	0	1,00	59,43	PLANO	SECO	121,00	5,50	p	rs	10	60
40	40	4	OFERTA	235.000,00	VENDA	235000	0	1,00	59,43	PLANO	SECO	126,00	5,50	p	rs	15	60
41	41	4	OFERTA	110.000,00	VENDA	110000	0	1,00	59,43	PLANO	SECO	300,00	10,00			0	0

Relatório de Homogeneização e Cálculo do Terreno – Parte 1

Ext. Cons.	Ac (m²)	Fl	Coef Pd Constr	Vub	Ia/It	Depreciação	a	k	Coef Residual	F Obsoleto	Vc	Vt	Vu	Fl	Fc	Ic Paradigma	Flr	Frente Paradigma	Frente elemento
c	93,00	0,85	1,056	1.773,06	0,25	2,52	0,16	0,82	0,20	0,858	149.400,45	50.349,55	399,60	1,00	1,00	59,43	1,00	5,50	5,50
b	99,00	0,85	1,056	1.773,06	0,25	0,32	0,16	0,84	0,20	0,873	161.791,82	50.708,18	419,08	1,00	1,00	59,43	1,00	5,50	5,50
b	96,00	0,85	1,056	1.773,06	0,25	0,32	0,16	0,84	0,20	0,873	156.889,04	55.610,96	459,59	1,00	1,00	59,43	1,00	5,50	5,50
c	84,00	0,85	1,056	1.773,06	0,25	2,52	0,16	0,82	0,20	0,858	134.942,34	52.057,66	430,23	1,00	1,00	59,43	1,00	5,50	5,50
c	95,00	0,85	1,056	1.773,06	0,33	2,52	0,22	0,76	0,20	0,807	143.462,19	43.529,31	345,47	1,00	1,00	59,43	1,00	5,50	5,50
b	75,06	0,85	1,056	1.773,06	0,25	0,32	0,16	0,84	0,20	0,873	122.667,62	47.332,38	391,18	1,00	1,00	59,43	1,00	5,50	5,50
b	106,00	0,85	1,056	1.773,06	0,25	0,32	0,16	0,84	0,20	0,873	173.231,65	52.018,35	429,90	1,00	1,00	59,43	1,00	5,50	5,50
c	89,00	0,85	0,912	1.773,06	0,33	2,52	0,22	0,76	0,20	0,807	116.073,95	49.676,05	410,55	1,00	1,00	59,43	1,00	5,50	5,50
b	98,00	0,85	1,056	1.773,06	0,17	0,32	0,10	0,90	0,20	0,920	168.794,65	43.705,35	361,20	1,00	1,00	59,43	1,00	5,50	5,50
c	93,00	0,85	1,056	1.773,06	0,25	2,52	0,16	0,82	0,20	0,858	149.400,45	50.349,55	399,60	1,00	1,00	59,43	1,00	5,50	5,50
	0,00	0,85	0	1.773,06	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,000	0,00	93.500,00	311,67	1,00	1,00	59,43	1,00	5,50	10,00

Relatório de Homogeneização e Cálculo do Terreno – Parte 2

Ext. Cons.	Ac (m²)	Fl	Coef Pd Constr	Vub	Ia/It	Depreciação	a	k	Coef Residual	F Obsoleto	Vc	Vt	Vu	Fl	Fc	Ic Paradigma	Flr	Frente Paradigma	Frente elemento
c	93,00	0,85	1,056	1.773,06	0,25	2,52	0,16	0,82	0,20	0,858	149.400,45	50.349,55	399,60	1,00	1,00	59,07	0,84	5,50	5,50
b	99,00	0,85	1,056	1.773,06	0,25	0,32	0,16	0,84	0,20	0,873	161.791,82	50.708,18	419,08	1,00	1,00	59,07	0,84	5,50	5,50
b	96,00	0,85	1,056	1.773,06	0,25	0,32	0,16	0,84	0,20	0,873	156.889,04	55.610,96	459,59	1,00	1,00	59,07	0,84	5,50	5,50
c	84,00	0,85	1,056	1.773,06	0,25	2,52	0,16	0,82	0,20	0,858	134.942,34	52.057,66	430,23	1,00	1,00	59,07	0,84	5,50	5,50
c	95,00	0,85	1,056	1.773,06	0,33	2,52	0,22	0,76	0,20	0,807	143.462,19	43.529,31	345,47	1,00	1,00	59,07	0,84	5,50	5,50
b	75,06	0,85	1,056	1.773,06	0,25	0,32	0,16	0,84	0,20	0,873	122.667,62	47.332,38	391,18	1,00	1,00	59,07	0,84	5,50	5,50
b	106,00	0,85	1,056	1.773,06	0,25	0,32	0,16	0,84	0,20	0,873	173.231,65	52.018,35	429,90	1,00	1,00	59,07	0,84	5,50	5,50
c	89,00	0,85	0,912	1.773,06	0,33	2,52	0,22	0,76	0,20	0,807	116.073,95	49.676,05	410,55	1,00	1,00	59,07	0,84	5,50	5,50
b	98,00	0,85	1,056	1.773,06	0,17	0,32	0,10	0,90	0,20	0,920	168.794,65	43.705,35	361,20	1,00	1,00	59,07	0,84	5,50	5,50
c	93,00	0,85	1,056	1.773,06	0,25	2,52	0,16	0,82	0,20	0,858	149.400,45	50.349,55	399,60	1,00	1,00	59,07	0,84	5,50	5,50
	0,00	0,85	0	1.773,06	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,000	0,00	93.500,00	311,67	1,00	1,00	59,07	0,84	5,50	10,00



Cf	Cp	Ca	Vuh	Vuh Considerado	Discrepantes	Vu Utilizado	Discrepantes	Vu Utilizado	Discrepantes	Vu Utilizado	Discrepantes	Vu Utilizado	Discrepantes
1,00	1,00	1,01	340,66	340,66		340,66		340,66		340,66		340,66	
1,00	1,00	1,00	353,07	353,07		353,07		353,07		353,07		353,07	
1,00	1,00	1,00	387,21	387,21		387,21		387,21		387,21		387,21	
1,00	1,00	1,00	362,47	362,47		362,47		362,47		362,47		362,47	
1,00	1,00	1,01	294,52	294,52		294,52		294,52		294,52		294,52	
1,00	1,00	1,00	329,57	329,57		329,57		329,57		329,57		329,57	
1,00	1,00	1,00	362,20	362,20		362,20		362,20		362,20		362,20	
1,00	1,00	1,00	345,89	345,89		345,89		345,89		345,89		345,89	
1,00	1,00	1,00	304,31	304,31		304,31		304,31		304,31		304,31	
1,00	1,00	1,01	340,66	340,66		340,66		340,66		340,66		340,66	
1,00	1,00	1,12	299,98	299,98		299,98		299,98		299,98		299,98	
Média				338,23		338,23		338,23		338,23		338,23	
Limite Inferior (-30%)				236,76		236,76		236,76		236,76		236,76	
Limite Superior (+30%)				439,70		439,70		439,70		439,70		439,70	
Vu adotado				338,00									
Número de Elementos					11		11		11		11		11

Relatório de Homogeneização e Cálculo do Terreno – Parte 3



VALOR DO IMÓVEL:

Valor unitário do terreno: R\$ 338,00 M²

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

TERRENO: 164,82 M²x R\$ 338,00 = R\$ 55.709,16

EDIFICAÇÃO: 0,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 55.709,16

Mogi Mirim, 19 de Fevereiro de 2026

CONSÓRCIO MOGIANO

José Luiz Alves
Engenheiro civil
CREA-RN 260321850-6



GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS MUNICIPAIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

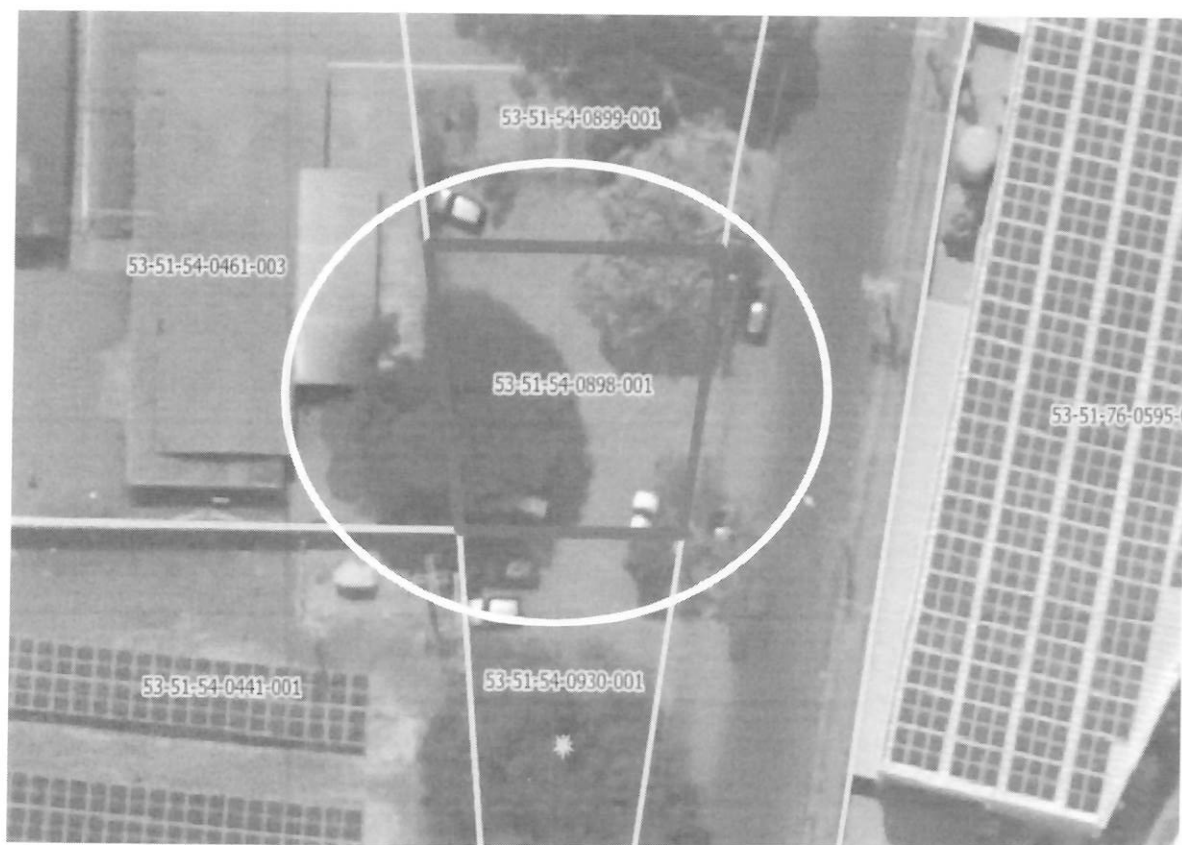


Imagem – Aerocarta – Maio 2025

DATA BASE FEVEREIRO DE 2026



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

LOCALIZAÇÃO – Rua Luiz Gonzaga Guerreito, s/n – Bairro Garcez –
Loteamento – Jardim Maria Beatriz

Cadastro municipal – 53.51.54.0898.001

Matrícula – 112150 – **Ofício de Registro de Imóveis de Mogi Mirim**



Imagem – Aerocarta – Maio 2025

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

Área do Terreno: 373,95 M²

Testada Principal: 17,93 M

Testada 2: 0,00

Área construída: 0,00 M²

Padrão construção:- 0,0

Matrícula – 112150 – **Ofício de Registro de Imóveis de Mogi Mirim**