



Elementos Comparativos terrenos

ORDEM	IMOBILIARIA	REFERENCIA	PESQUISA	MUNICIPIO	BAIRRO	FOTO	LOTEAMENTO
16	RE/MAX PONTO MOGI	690751034-116	16	MOGI MIRIM	SAUDE	16	JARDIM AEROCULUBE II
17	WALTER CAMPOS	0332	17	MOGI MIRIM	SAUDE	17	JARDIM AEROCULUBE II
18	WALTER CAMPOS	0332	18	MOGI MIRIM	SAUDE	18	JARDIM AEROCULUBE II
19	WALTER CAMPOS	0332	19	MOGI MIRIM	SAUDE	19	JARDIM AEROCULUBE II
20	WALTER CAMPOS	0332	20	MOGI MIRIM	SAUDE	20	JARDIM AEROCULUBE II
21	WALTER CAMPOS	0332	21	MOGI MIRIM	SAUDE	21	JARDIM AEROCULUBE II
22	RE/MAX PONTO MOGI	690751034-116	22	MOGI MIRIM	SAUDE	22	JARDIM AEROCULUBE II
23	RE/MAX PONTO MOGI	690751034-116	23	MOGI MIRIM	SAUDE	23	JARDIM AEROCULUBE II
24	RE/MAX PONTO MOGI	690751034-116	24	MOGI MIRIM	SAUDE	24	JARDIM AEROCULUBE II
25	RE/MAX PONTO MOGI	690751034-116	25	MOGI MIRIM	SAUDE	25	JARDIM AEROCULUBE II
26	SOCIALAR CHARLES IMOVES	1	26	MOGI MIRIM	SAUDE	26	JARDIM AEROCULUBE II
27	SOCIALAR CHARLES IMOVES	2	27	MOGI MIRIM	SAUDE	27	JARDIM AEROCULUBE II
28	SOCIALAR CHARLES IMOVES	3	28	MOGI MIRIM	SAUDE	28	JARDIM AEROCULUBE II
29	SOCIALAR CHARLES IMOVES	4	29	MOGI MIRIM	SAUDE	29	JARDIM AEROCULUBE II
30	SOCIALAR CHARLES IMOVES	5	30	MOGI MIRIM	SAUDE	30	JARDIM AEROCULUBE II

Elementos comparativos - Parte 1

ZONA HOMOGENEA	INFORMANTE	TELEFONE 1	TELEFONE 2	CONTATO	TIPO	PREÇO	MODALIDADE
3	RE/MAX PONTO MOGI	1935490849		RE/MAX PONTO MOGI	OFERTA	189.900,00	VENDA
3	WALTER CAMPOS	19991870247	1938620416	WALTER CAMPOS	OFERTA	179.900,00	VENDA
3	WALTER CAMPOS	19991870247	1938620416	WALTER CAMPOS	OFERTA	179.900,00	VENDA
3	WALTER CAMPOS	19991870247	1938620416	WALTER CAMPOS	OFERTA	179.900,00	VENDA
3	WALTER CAMPOS	19991870247	1938620416	WALTER CAMPOS	OFERTA	179.900,00	VENDA
3	WALTER CAMPOS	19991870247	1938620416	WALTER CAMPOS	OFERTA	179.900,00	VENDA
3	RE/MAX PONTO MOGI	1935490849		RE/MAX PONTO MOGI	OFERTA	189.900,00	VENDA
3	RE/MAX PONTO MOGI	1935490849		RE/MAX PONTO MOGI	OFERTA	189.900,00	VENDA
3	RE/MAX PONTO MOGI	1935490849		RE/MAX PONTO MOGI	OFERTA	189.900,00	VENDA
3	RE/MAX PONTO MOGI	1935490849		RE/MAX PONTO MOGI	OFERTA	189.900,00	VENDA
3	SOCIALAR CHARLES IMOVES	1938143939		SOCIALAR CHARLES IMOVES	OFERTA	180.000,00	VENDA
3	SOCIALAR CHARLES IMOVES	1938143939		SOCIALAR CHARLES IMOVES	OFERTA	180.000,00	VENDA
3	SOCIALAR CHARLES IMOVES	1938143939		SOCIALAR CHARLES IMOVES	OFERTA	180.000,00	VENDA
3	SOCIALAR CHARLES IMOVES	1938143939		SOCIALAR CHARLES IMOVES	OFERTA	180.000,00	VENDA
3	SOCIALAR CHARLES IMOVES	1938143939		SOCIALAR CHARLES IMOVES	OFERTA	180.000,00	VENDA

Elementos comparativos – Parte 2

DATA	LOG TIPO	LOG NOME	NUMERO	COMPLEMENTO	ESQUINA	OUTRAS FRENTES	TOPOGRAFIA
29/07/2025	LTM	JARDIM AEROCULUBE II	S/N	JARDIM AEROCULUBE II	NAO	NAO	PLANO
29/07/2025	LTM	JARDIM AEROCULUBE II	S/N	JARDIM AEROCULUBE II	NAO	NAO	PLANO
29/07/2025	LTM	JARDIM AEROCULUBE II	S/N	JARDIM AEROCULUBE II	NAO	NAO	PLANO
29/07/2025	LTM	JARDIM AEROCULUBE II	S/N	JARDIM AEROCULUBE II	NAO	NAO	PLANO
29/07/2025	LTM	JARDIM AEROCULUBE II	S/N	JARDIM AEROCULUBE II	NAO	NAO	PLANO
29/07/2025	LTM	JARDIM AEROCULUBE II	S/N	JARDIM AEROCULUBE II	NAO	NAO	PLANO
29/07/2025	LTM	JARDIM AEROCULUBE II	S/N	JARDIM AEROCULUBE II	NAO	NAO	PLANO
29/07/2025	LTM	JARDIM AEROCULUBE II	S/N	JARDIM AEROCULUBE II	NAO	NAO	PLANO
29/07/2025	LTM	JARDIM AEROCULUBE II	S/N	JARDIM AEROCULUBE II	NAO	NAO	PLANO
29/07/2025	LTM	JARDIM AEROCULUBE II	S/N	JARDIM AEROCULUBE II	NAO	NAO	PLANO
29/07/2025	LTM	JARDIM AEROCULUBE II	S/N	JARDIM AEROCULUBE II	NAO	NAO	PLANO
29/07/2025	LTM	JARDIM AEROCULUBE II	S/N	JARDIM AEROCULUBE II	NAO	NAO	PLANO
29/07/2025	LTM	JARDIM AEROCULUBE II	S/N	JARDIM AEROCULUBE II	NAO	NAO	PLANO
29/07/2025	LTM	JARDIM AEROCULUBE II	S/N	JARDIM AEROCULUBE II	NAO	NAO	PLANO
29/07/2025	LTM	JARDIM AEROCULUBE II	S/N	JARDIM AEROCULUBE II	NAO	NAO	PLANO

Elementos comparativos – Parte 3



CONSISTENCIA	AREA	TESTADA	MELHORAMENTOS PUBLICOS	CONSTRUÇÃO TIPO	CONSTRUÇÃO PADRAO	AREA CONSTRUIDA	IDADE APARENTE
SECO	300,00	10,00	1234567				
SECO	300,00	10,00	1234567				
SECO	300,00	10,00	1234567				
SECO	300,00	10,00	1234567				
SECO	300,00	10,00	1234567				
SECO	300,00	10,00	1234567				
SECO	300,00	10,00	1234567				
SECO	300,00	10,00	1234567				
SECO	300,00	10,00	1234567				
SECO	300,00	10,00	1234567				
SECO	300,00	10,00	1234567				
SECO	300,00	10,00	1234567				
SECO	300,00	10,00	1234567				
SECO	300,00	10,00	1234567				
SECO	300,00	10,00	1234567				
SECO	300,00	10,00	1234567				

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\$)	Outras frentes	Ce	Ile	Topografia	Solo	At (m²)	Fp (m)	Padrão ref.	Padrão Constr.	Ile	Idade Referencial
16	16	003	OFERTA	189.900,00	VENDA	189900	0	1,00	64,68	PLANO	SECO	300,00	10,00			0	0
17	17	003	OFERTA	179.900,00	VENDA	179900	0	1,00	64,68	PLANO	SECO	300,00	10,00			0	0
18	18	003	OFERTA	179.900,00	VENDA	179900	0	1,00	64,68	PLANO	SECO	300,00	10,00			0	0
19	19	003	OFERTA	179.900,00	VENDA	179900	0	1,00	64,68	PLANO	SECO	300,00	10,00			0	0
20	20	003	OFERTA	179.900,00	VENDA	179900	0	1,00	64,68	PLANO	SECO	300,00	10,00			0	0
21	21	003	OFERTA	179.900,00	VENDA	179900	0	1,00	64,68	PLANO	SECO	300,00	10,00			0	0
22	22	003	OFERTA	189.900,00	VENDA	189900	0	1,00	64,68	PLANO	SECO	300,00	10,00			0	0
23	23	003	OFERTA	189.900,00	VENDA	189900	0	1,00	64,68	PLANO	SECO	300,00	10,00			0	0
24	24	003	OFERTA	189.900,00	VENDA	189900	0	1,00	64,68	PLANO	SECO	300,00	10,00			0	0
25	25	003	OFERTA	189.900,00	VENDA	189900	0	1,00	64,68	PLANO	SECO	300,00	10,00			0	0
26	26	003	OFERTA	180.000,00	VENDA	180000	0	1,00	64,68	PLANO	SECO	300,00	10,00			0	0
27	27	003	OFERTA	180.000,00	VENDA	180000	0	1,00	64,68	PLANO	SECO	300,00	10,00			0	0
28	28	003	OFERTA	180.000,00	VENDA	180000	0	1,00	64,68	PLANO	SECO	300,00	10,00			0	0
29	29	003	OFERTA	180.000,00	VENDA	180000	0	1,00	64,68	PLANO	SECO	300,00	10,00			0	0
30	30	003	OFERTA	180.000,00	VENDA	180000	0	1,00	64,68	PLANO	SECO	300,00	10,00			0	0

Relatório de Homogeneização e Cálculo do Terreno – Parte 1

Est. Cons.	As (m²)	Ft	Coef Pd Constr	Vub	Iair	Depreciação	a	k	Coef Residual	F Obsoleto	Vc	Vt	Vu	Ft	Fc	F Paradigma	Ft	Frente Paradigma	Frente elemento
	0,00	0,85	0	1.773,06	0,00	0	0,00	1,00	0,00	1,000	0,00	161.415,00	538,05	1,00	1,00	56,61	0,88	18,00	10,00
	0,00	0,85	0	1.773,06	0,00	0	0,00	1,00	0,00	1,000	0,00	152.915,00	509,72	1,00	1,00	56,61	0,88	18,00	10,00
	0,00	0,85	0	1.773,06	0,00	0	0,00	1,00	0,00	1,000	0,00	152.915,00	509,72	1,00	1,00	56,61	0,88	18,00	10,00
	0,00	0,85	0	1.773,06	0,00	0	0,00	1,00	0,00	1,000	0,00	152.915,00	509,72	1,00	1,00	56,61	0,88	18,00	10,00
	0,00	0,85	0	1.773,06	0,00	0	0,00	1,00	0,00	1,000	0,00	152.915,00	509,72	1,00	1,00	56,61	0,88	18,00	10,00
	0,00	0,85	0	1.773,06	0,00	0	0,00	1,00	0,00	1,000	0,00	152.915,00	509,72	1,00	1,00	56,61	0,88	18,00	10,00
	0,00	0,85	0	1.773,06	0,00	0	0,00	1,00	0,00	1,000	0,00	152.915,00	509,72	1,00	1,00	56,61	0,88	18,00	10,00
	0,00	0,85	0	1.773,06	0,00	0	0,00	1,00	0,00	1,000	0,00	161.415,00	538,05	1,00	1,00	56,61	0,88	18,00	10,00
	0,00	0,85	0	1.773,06	0,00	0	0,00	1,00	0,00	1,000	0,00	161.415,00	538,05	1,00	1,00	56,61	0,88	18,00	10,00
	0,00	0,85	0	1.773,06	0,00	0	0,00	1,00	0,00	1,000	0,00	161.415,00	538,05	1,00	1,00	56,61	0,88	18,00	10,00
	0,00	0,85	0	1.773,06	0,00	0	0,00	1,00	0,00	1,000	0,00	161.415,00	538,05	1,00	1,00	56,61	0,88	18,00	10,00
	0,00	0,85	0	1.773,06	0,00	0	0,00	1,00	0,00	1,000	0,00	153.000,00	510,00	1,00	1,00	56,61	0,88	18,00	10,00
	0,00	0,85	0	1.773,06	0,00	0	0,00	1,00	0,00	1,000	0,00	153.000,00	510,00	1,00	1,00	56,61	0,88	18,00	10,00
	0,00	0,85	0	1.773,06	0,00	0	0,00	1,00	0,00	1,000	0,00	153.000,00	510,00	1,00	1,00	56,61	0,88	18,00	10,00
	0,00	0,85	0	1.773,06	0,00	0	0,00	1,00	0,00	1,000	0,00	153.000,00	510,00	1,00	1,00	56,61	0,88	18,00	10,00
	0,00	0,85	0	1.773,06	0,00	0	0,00	1,00	0,00	1,000	0,00	153.000,00	510,00	1,00	1,00	56,61	0,88	18,00	10,00
	0,00	0,85	0	1.773,06	0,00	0	0,00	1,00	0,00	1,000	0,00	153.000,00	510,00	1,00	1,00	56,61	0,88	18,00	10,00

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	0,92	427,87	427,87		427,87		427,87		427,87		427,87	
1,00	1,00	0,92	405,34	405,34		405,34		405,34		405,34		405,34	
1,00	1,00	0,92	405,34	405,34		405,34		405,34		405,34		405,34	
1,00	1,00	0,92	405,34	405,34		405,34		405,34		405,34		405,34	
1,00	1,00	0,92	405,34	405,34		405,34		405,34		405,34		405,34	
1,00	1,00	0,92	405,34	405,34		405,34		405,34		405,34		405,34	
1,00	1,00	0,92	427,87	427,87		427,87		427,87		427,87		427,87	
1,00	1,00	0,92	427,87	427,87		427,87		427,87		427,87		427,87	
1,00	1,00	0,92	427,87	427,87		427,87		427,87		427,87		427,87	
1,00	1,00	0,92	427,87	427,87		427,87		427,87		427,87		427,87	
1,00	1,00	0,92	405,57	405,57		405,57		405,57		405,57		405,57	
1,00	1,00	0,92	405,57	405,57		405,57		405,57		405,57		405,57	
1,00	1,00	0,92	405,57	405,57		405,57		405,57		405,57		405,57	
1,00	1,00	0,92	405,57	405,57		405,57		405,57		405,57		405,57	
1,00	1,00	0,92	405,57	405,57		405,57		405,57		405,57		405,57	
1,00	1,00	0,92	405,57	405,57		405,57		405,57		405,57		405,57	
Média				412,93		412,93		412,93		412,93		412,93	
Limite Inferior (-30%)				289,05		289,05		289,05		289,05		289,05	
Limite Superior (+30%)				536,81		536,81		536,81		536,81		536,81	
Vu adotado				413,00									
Número de Elementos					15		15		15		15		15

Relatório de Homogeneização e Cálculo do Terreno – Parte 3

VALOR DO IMÓVEL:

Valor unitário do terreno: R\$ 413,00 M²

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

TERRENO: 373,95 M²x R\$ 413,00 = R\$ 154.441,35

EDIFICAÇÃO: 0,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 154.441,35

Mogi Mirim, 20 de Fevereiro de 2026

CONSÓRCIO MOGIANO



José Luiz Alves
Engenheiro civil
CREA-RN 260321850-6

GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS MUNICIPAIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

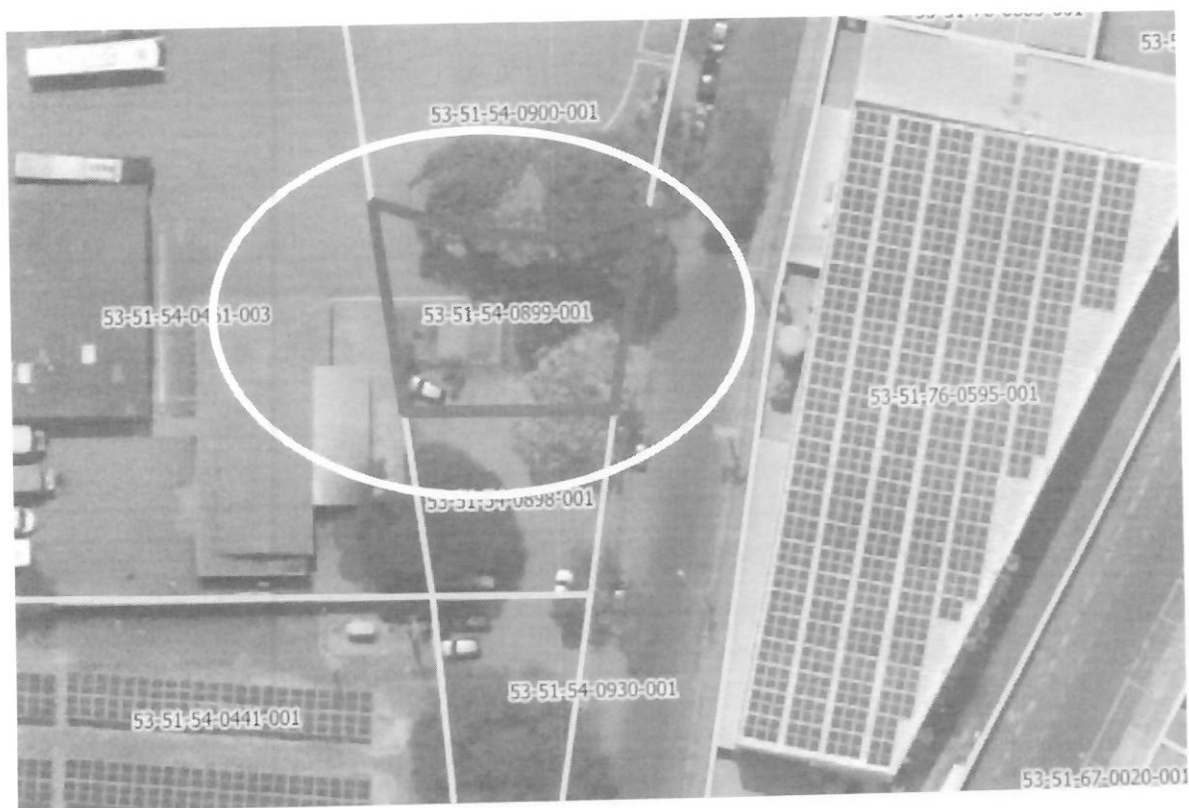


Imagem – Aerocarta – Maio 2025

DATA BASE FEVEREIRO DE 2026