

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 12/02/2026 e não foi identificado benfeitorias relativas à áreas edificadas.

Terreno utilizado como estacionamento.



Elementos Comparativos terrenos

ORDEN	IMOBILIARIA	REFERENCIA	PESQUISA	MUNICIPIO	BAIRRO	FOTO	LOTEAMENTO
16	RE/MAX PONTO MOGI	690751034-116	16	MOGI MIRIM	SAUDE	16	JARDIM AEROCUBE II
17	WALTER CAMPOS	0332	17	MOGI MIRIM	SAUDE	17	JARDIM AEROCUBE II
18	WALTER CAMPOS	0332	18	MOGI MIRIM	SAUDE	18	JARDIM AEROCUBE II
19	WALTER CAMPOS	0332	19	MOGI MIRIM	SAUDE	19	JARDIM AEROCUBE II
20	WALTER CAMPOS	0332	20	MOGI MIRIM	SAUDE	20	JARDIM AEROCUBE II
21	WALTER CAMPOS	0332	21	MOGI MIRIM	SAUDE	21	JARDIM AEROCUBE II
22	RE/MAX PONTO MOGI	690751034-116	22	MOGI MIRIM	SAUDE	22	JARDIM AEROCUBE II
23	RE/MAX PONTO MOGI	690751034-116	23	MOGI MIRIM	SAUDE	23	JARDIM AEROCUBE II
24	RE/MAX PONTO MOGI	690751034-116	24	MOGI MIRIM	SAUDE	24	JARDIM AEROCUBE II
25	RE/MAX PONTO MOGI	690751034-116	25	MOGI MIRIM	SAUDE	25	JARDIM AEROCUBE II
26	SOCIALAR CHARLES IMOVES	1	26	MOGI MIRIM	SAUDE	26	JARDIM AEROCUBE II
27	SOCIALAR CHARLES IMOVES	2	27	MOGI MIRIM	SAUDE	27	JARDIM AEROCUBE II
28	SOCIALAR CHARLES IMOVES	3	28	MOGI MIRIM	SAUDE	28	JARDIM AEROCUBE II
29	SOCIALAR CHARLES IMOVES	4	29	MOGI MIRIM	SAUDE	29	JARDIM AEROCUBE II
30	SOCIALAR CHARLES IMOVES	5	30	MOGI MIRIM	SAUDE	30	JARDIM AEROCUBE 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
29072025	LTM	JARDIM AEROCUBE II	S/N	JARDIM AEROCUBE II	NAO	NAO	PLANO
29072025	LTM	JARDIM AEROCUBE II	S/N	JARDIM AEROCUBE II	NAO	NAO	PLANO
29072025	LTM	JARDIM AEROCUBE II	S/N	JARDIM AEROCUBE II	NAO	NAO	PLANO
29072025	LTM	JARDIM AEROCUBE II	S/N	JARDIM AEROCUBE II	NAO	NAO	PLANO
29072025	LTM	JARDIM AEROCUBE II	S/N	JARDIM AEROCUBE II	NAO	NAO	PLANO
29072025	LTM	JARDIM AEROCUBE II	S/N	JARDIM AEROCUBE II	NAO	NAO	PLANO
29072025	LTM	JARDIM AEROCUBE II	S/N	JARDIM AEROCUBE II	NAO	NAO	PLANO
29072025	LTM	JARDIM AEROCUBE II	S/N	JARDIM AEROCUBE II	NAO	NAO	PLANO
29072025	LTM	JARDIM AEROCUBE II	S/N	JARDIM AEROCUBE II	NAO	NAO	PLANO
29072025	LTM	JARDIM AEROCUBE II	S/N	JARDIM AEROCUBE II	NAO	NAO	PLANO
29072025	LTM	JARDIM AEROCUBE II	S/N	JARDIM AEROCUBE II	NAO	NAO	PLANO
29072025	LTM	JARDIM AEROCUBE II	S/N	JARDIM AEROCUBE II	NAO	NAO	PLANO
29072025	LTM	JARDIM AEROCUBE II	S/N	JARDIM AEROCUBE II	NAO	NAO	PLANO
29072025	LTM	JARDIM AEROCUBE II	S/N	JARDIM AEROCUBE 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 oft	Preço (R\$)	Modalidade	Preço de Venda (R\$)	Outras frentes	Ce	lla	Topografia	Solo	At (m²)	Fp (m)	Padrão ref.	Padrão Constr.	le	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.	Ac (m²)	Rf	Coef Pd Constr	Vub	Int	Depreciação	a	k	Coef Residual	F Obsoleto mo	Vc	Vt	Vu	Rt	Pc	F Paradigma	Rtr	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	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

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: 479,75 M²x R\$ 413,00 = R\$ 198.136,75

EDIFICAÇÃO: 0,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 198.136,75

Mogi Mirim, 20 de Fevereiro de 2026

CONSÓRCIO MOGIANO



José Luiz Alves
Engenheiro civil
CREA-RN 260321850-6