



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 ot	Preço (R\$)	Modalidade	Preço de Venda (R\$)	Outras frentes	Ce	Ile	Topografia	Solo	At (m²)	Fp (m)	Padrão ref.	Padrão Constr.	Ie	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)	Ft	Coef Pd Constr	Vub	Ie/Ir	Depreciação	a	k	Coef Residual	F Obsoleto	Vc	Vt	Vu	Ft	Fc	IF Paradigma	Ftr	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: 330,26 M²x R\$ 413,00 = R\$ 136.397,38

EDIFICAÇÃO: 0,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 136.397,38

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

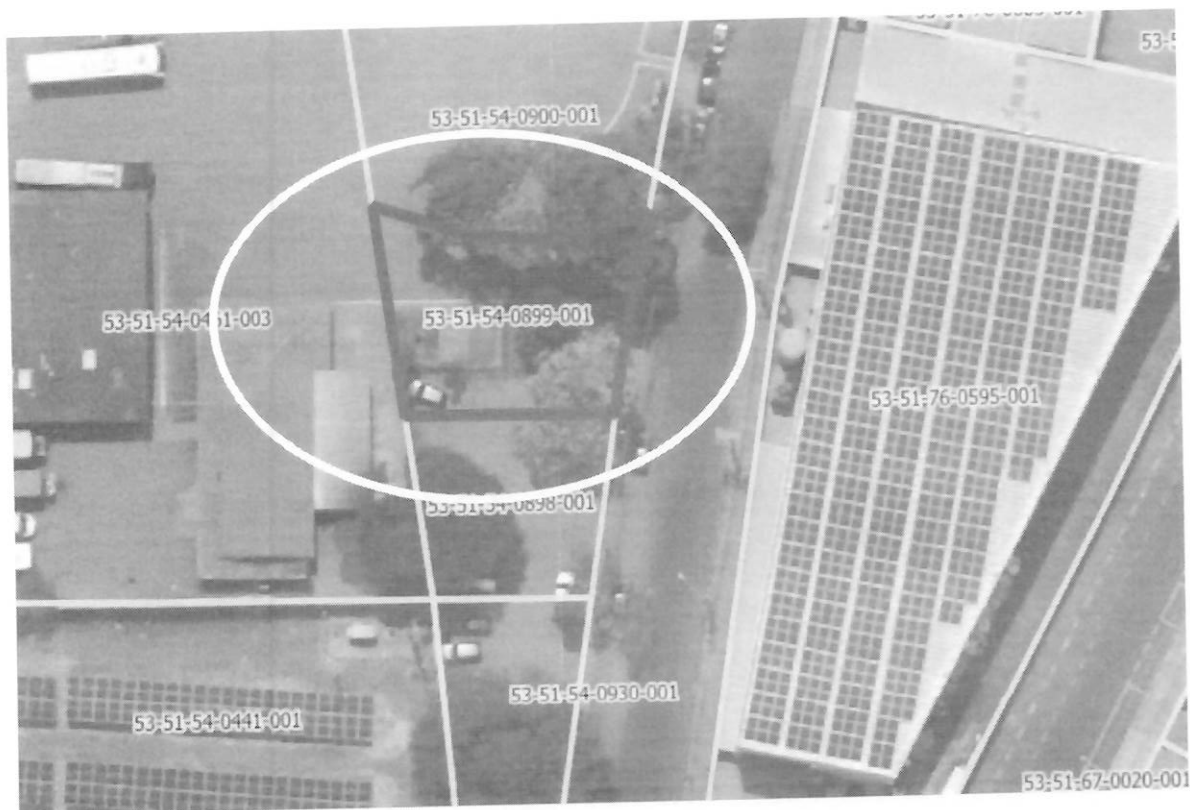


Imagem – Aerocarta – Maio 2025

DATA BASE FEVEREIRO DE 2026

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

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

Cadastro municipal – 53.51.54.0899.001

Matrícula – 112149 – **Ofício de Registro de Imóveis de Mogi Mirim**



Imagem – Aerocarta – Maio 2025

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

Área do Terreno: 479,75 M²

Testada Principal: 19,22 M

Testada 2: 0,00

Área construída: 0,00 M²

Padrão construção: - 0,0

Matrícula – 112149 – **Ofício de Registro de Imóveis de Mogi Mirim**