



CONSISTENCIA	AREA	TESTADA	IMB. HOR. AMENTOS PUBLICOS	CONSTRUÇÃO TIPO	CONSTRUÇÃO PADRAO	AREA CONSTRUIDA	IDADE APARENTE
SECO	126,00	5,50	1234567	CASA	POPULAR	93,00	20
SECO	121,00	5,50	1234567	CASA	POPULAR	99,00	10
SECO	121,00	5,50	1234567	CASA	POPULAR	96,00	10
SECO	121,00	5,50	1234567	CASA	POPULAR	84,00	20
SECO	126,00	5,50	1234567	CASA	POPULAR	95,00	15
SECO	121,00	5,50	1234567	CASA	POPULAR	75,06	20
SECO	121,00	5,50	1234567	CASA	MEDIO	106,00	10
SECO	121,00	5,50	1234567	CASA	POPULAR	89,00	20
SECO	121,00	5,50	1234567	CASA	POPULAR	98,00	15
SECO	126,00	5,50	1234567	CASA	POPULAR	93,06	20
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 oit	Preço (R\$)	Modalidade	Preço de Venda (R\$)	Outras frentes	Ce	le	Topografia	Solo	At (m²)	Fp (m)	Padrão ref.	Padrão Constr.	le	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	260.000,00	VENDA	260000	0	1,00	59,43	PLANO	SECO	121,00	5,50	p	rs	15	60
33	33	4	OFERTA	260.000,00	VENDA	260000	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

Est. Const.	Ac (m²)	Ff	Coef Pd Constr	Vub	le/r	Depreciação	a	k	Coef Residual	F Obsoleto/mo	Vc	Vt	Vu	Fl	Fc	IF Paradigma	Rr	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	391,16	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



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	403,60	403,60		403,60		403,60		403,60		403,60	
1,00	1,00	1,00	419,08	419,08		419,08		419,08		419,08		419,08	
1,00	1,00	1,00	459,59	459,59		459,59		459,59		459,59		459,59	
1,00	1,00	1,00	430,23	430,23		430,23		430,23		430,23		430,23	
1,00	1,00	1,01	348,93	348,93		348,93		348,93		348,93		348,93	
1,00	1,00	1,00	391,18	391,18		391,18		391,18		391,18		391,18	
1,00	1,00	1,00	429,90	429,90		429,90		429,90		429,90		429,90	
1,00	1,00	1,00	410,55	410,55		410,55		410,55		410,55		410,55	
1,00	1,00	1,00	361,20	361,20		361,20		361,20		361,20		361,20	
1,00	1,00	1,01	403,60	403,60		403,60		403,60		403,60		403,60	
1,00	1,00	1,12	349,07	349,07		349,07		349,07		349,07		349,07	
Média				400,63		400,63		400,63		400,63		400,63	
Limite Inferior (-30%)				280,44		280,44		280,44		280,44		280,44	
Limite Superior (+30%)				520,82		520,82		520,82		520,82		520,82	
Vu adotado				401,00									
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\$ 401,00 M²

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

TERRENO: 371,80 M²x R\$ 401,00 = R\$ 149.091,80

EDIFICAÇÃO: 0,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 149.091,80

Mogi Mirim, 19 de Fevereiro de 2026

CONSÓRCIO MOGIANO

José Luiz Alves
Engenheiro civil
CREA-RN 260321850-6



MUNICÍPIO DE
MOGI MIRIM

Consorcio Mogiano

GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS MUNICIPAIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

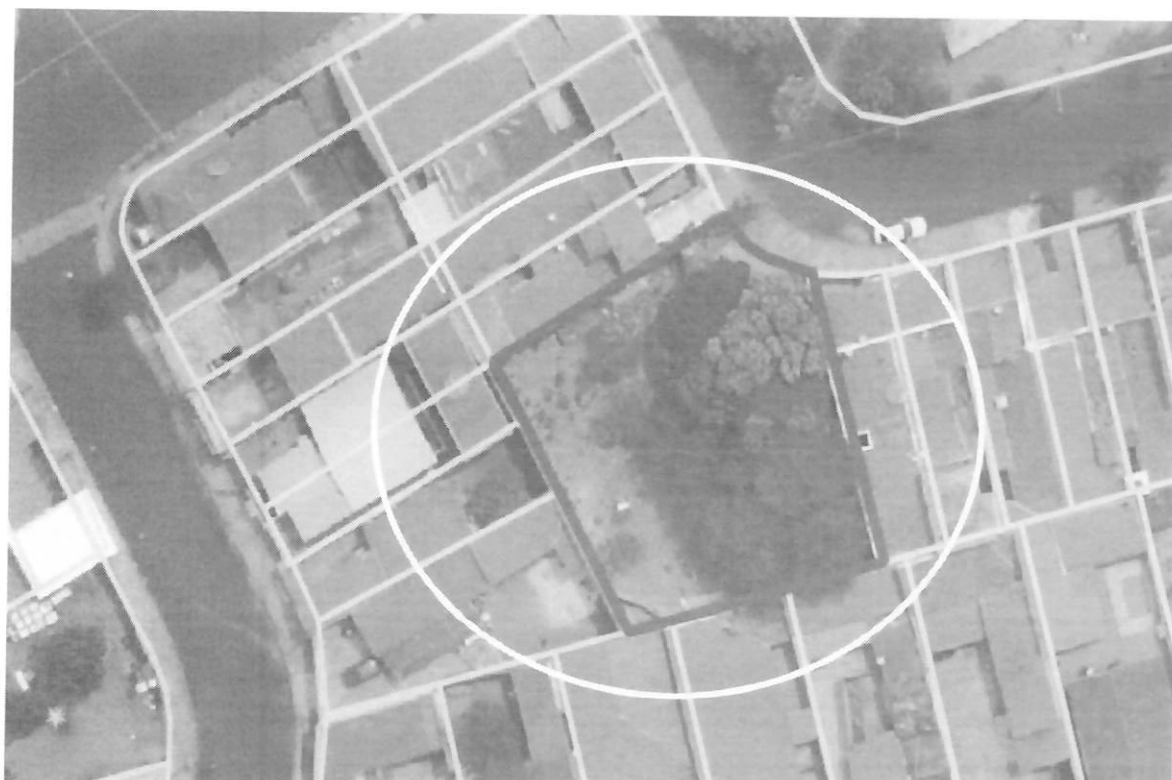


Imagem – Aerocarta – Maio 2025

DATA BASE FEVEREIRO DE 2026



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

LOCALIZAÇÃO – Avenida Guarani, 0 – Bairro Alto do Mirante – Loteamento – Mogi Mirim II. Mogi Mirim – SP

Cadastro municipal – 54.25.22.0331.001

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



Imagem – Aerocarta – Maio 2025

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

Área do Terreno: 602,70 M²

Testada Principal: 5,60 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