



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 19/02/2026 e não foi identificado benfeitorias relativas à áreas edificadas.

Terreno subutilizado



Elementos Comparativos terrenos

ORDEM	IMOBILIARIA	REFERENCIA	PESQUISA	MUNICIPIO	BAIRRO	FOTO	LOTEAMENTO
31	S2 IMOB GESTAO ESTRATEGIA LTDA	2692	31	MOGI MIRIM	ALTO DO MIRANTE	31	MOGI MIRIM II
32	S2 IMOB GESTAO ESTRATEGIA LTDA	4548	32	MOGI MIRIM	ALTO DO MIRANTE	32	MOGI MIRIM II
33	HOUSE BROKERS BRASIL LTDA	SO0187	33	MOGI MIRIM	ALTO DO MIRANTE	33	MOGI MIRIM II
34	SOCIALAR CHARLES IMOVEIS	59081	34	MOGI MIRIM	ALTO DO MIRANTE	34	MOGI MIRIM II
35	RE/MAX PONTO 1	690751001-128	35	MOGI MIRIM	ALTO DO MIRANTE	35	MOGI MIRIM II
36	RE/MAX PONTO 1	690751049-31	36	MOGI MIRIM	ALTO DO MIRANTE	36	MOGI MIRIM II
37	RE/MAX PONTO 1	690751051-34	37	MOGI MIRIM	ALTO DO MIRANTE	37	MOGI MIRIM II
38	RE/MAX PONTO 1	690751049-40	38	MOGI MIRIM	ALTO DO MIRANTE	38	MOGI MIRIM II
39	VERTH IMOVEIS	CA002616	39	MOGI MIRIM	ALTO DO MIRANTE	39	MOGI MIRIM II
40	MARCO AURELIO DA CRUZ GUERRERO	CA00114	40	MOGI MIRIM	ALTO DO MIRANTE	40	MOGI MIRIM II
41	RE/MAX PONTO 1	690751019-292	41	MOGI MIRIM	ALTO DO MIRANTE	41	MOGI MIRIM II

Elementos comparativos - Parte 1

ZONA HOMOGENEA	INFORMANTE	TELEFONE 1	TELEFONE 2	CONTATO	TIPO	PREÇO	MODALIDADE
4	S2 IMOB GESTAO ESTRATEGIA LTDA	1938043868	19935014360	S2 IMOB GESTAO ESTRATEGIA LTDA	OFERTA	235.000,00	VENDA
4	S2 IMOB GESTAO ESTRATEGIA LTDA	1938043868	19935014360	S2 IMOB GESTAO ESTRATEGIA LTDA	OFERTA	250.000,00	VENDA
4	HOUSE BROKERS BRASIL LTDA	1938412099		HOUSE BROKERS BRASIL LTDA	OFERTA	220.000,00	VENDA
4	SOCIALAR CHARLES IMOVEIS	1938143939		SOCIALAR CHARLES IMOVEIS	OFERTA	219.990,00	VENDA
4	RE/MAX PONTO 1	1935490849		RE/MAX PONTO 1	OFERTA	200.000,00	VENDA
4	RE/MAX PONTO 1	1935490849		RE/MAX PONTO 1	OFERTA	265.000,00	VENDA
4	RE/MAX PONTO 1	1935490849		RE/MAX PONTO 1	OFERTA	195.000,00	VENDA
4	RE/MAX PONTO 1	1935490849		RE/MAX PONTO 1	OFERTA	250.000,00	VENDA
4	VERTH IMOVEIS	19989210031		VERTH IMOVEIS	OFERTA	235.000,00	VENDA
4	MARCO AURELIO DA CRUZ GUERRERO	19971077618		MARCO AURELIO DA CRUZ GUERRERO	OFERTA	110.000,00	VENDA
4	RE/MAX PONTO 1	1935490849		RE/MAX PONTO 1	OFERTA		VENDA

Elementos comparativos - Parte 2

DATA	LOG TIPO	LOG NOME	NUMERO	COMPLEMENTO	ESQUINA	OUTRAS FRENTES	TOPOGRAFIA
29072025	RUA	YANOMAMI	S/N	MOGI MIRIM II	NAO	NAO	PLANO
29072025	RUA	TUPINAMBÁ	111	MOGI MIRIM II	NAO	NAO	PLANO
29072025	RUA	TUPINAMBÁ	111	MOGI MIRIM II	NAO	NAO	PLANO
29072025	RUA	TUPINAMBÁ	48	MOGI MIRIM II	NAO	NAO	PLANO
29072025	RUA	KARAJA	122	MOGI MIRIM II	NAO	NAO	PLANO
29072025	RUA	TUPINAMBÁ	141	MOGI MIRIM II	NAO	NAO	PLANO
29072025	AV	TUPI	140	MOGI MIRIM II	NAO	NAO	PLANO
29072025	RUA	TUPINAMBÁ	82	MOGI MIRIM II	NAO	NAO	PLANO
29072025	RUA	TAPIRAPE	111	MOGI MIRIM II	NAO	NAO	PLANO
29072025	RUA	YANOMAMI	114	MOGI MIRIM II	NAO	NAO	PLANO
29072025	RUA	JOSE MARIO BARROS MILANO	S/N	MOGI MIRIM II	NAO	NAO	PLANO

Elementos comparativos - Parte 3

CONSISTENCIA	AREA	TESTADA	MELHORAMENTOS 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	121,00	5,50	1234567	CASA	POPULAR	95,00	15
SECO	126,00	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	5,60	1234567	CASA	POPULAR	93,00	20
SECO	300,00	10,00	1234567				

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	15	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. Cons.	Ac (m²)	Ft	Coef Pd Constr	Vub	Ia/Ir	Depreciação	a	b	Coef Residual	F Obsoleto	Vc	Vt	Vu	Ft	Fc	IF Paradigma	Ftr	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	381,20	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\$ 238,20 M²

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

TERRENO: 238,20 M²x R\$ 401,00 = R\$ 95.518,20

EDIFICAÇÃO: 0,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 95.518,20

Mogi Mirim, 19 de Fevereiro de 2026

CONSÓRCIO MOGIANO

José Luiz Alves
Engenheiro civil
CREA-RN 260321850-6