



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 Iretas	Ce	Ile	Topografia	Solo	Alt (m²)	Fp (m)	Padrão ref.	Padrão Constr.	Ile	Idade Referencial
42	42	003	OFERTA	180.000,00	VENDA	180000	0	1,00	87,4	PLANO	SECO	312,50	10,00			0	0
43	43	003	OFERTA	300.000,00	VENDA	300000	0	1,00	87,4	PLANO	SECO	300,00	10,00			0	0
44	44	003	OFERTA	170.000,00	VENDA	170000	0	1,00	87,4	PLANO	SECO	300,00	10,00			0	0
45	45	003	OFERTA	150.000,00	VENDA	150000	0	1,00	87,4	PLANO	SECO	300,00	12,00			0	0
46	46	003	OFERTA	560.000,00	VENDA	560000	0	1,00	87,4	PLANO	SECO	1200,00	24,00			0	0
47	47	003	OFERTA	179.900,00	VENDA	179900	0	1,00	87,4	PLANO	SECO	312,50	10,00			0	0
48	48	003	OFERTA	200.000,00	VENDA	200000	0	1,00	87,4	PLANO	SECO	300,00	12,00			0	0
49	49	003	OFERTA	550.000,00	VENDA	550000	0	1,00	87,4	PLANO	SECO	1200,00	24,00			0	0
50	50	003	OFERTA	149.000,00	VENDA	149000	0	1,00	87,4	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	leir	Depreciação	a	k	Coef Residual	F Obsoleto	Vc	Vt	Vu	Ft	Fc	F Paradigma	Ftr	Fronte Paradigma	Fronte elemento
0,00	0,85	0	1.773,06	0	0	0	0	1	0,00	1,000	0,00	153.000,00	489,60	1,00	1,00	87,40	1,00	10,00	10,00
0,00	0,85	0	1.773,06	0	0	0	0	1	0,00	1,000	0,00	255.000,00	850,00	1,00	1,00	87,40	1,00	10,00	10,00
0,00	0,85	0	1.773,06	0	0	0	0	1	0,00	1,000	0,00	144.500,00	481,67	1,00	1,00	87,40	1,00	10,00	10,00
0,00	0,85	0	1.773,06	0	0	0	0	1	0,00	1,000	0,00	127.500,00	425,00	1,00	1,00	87,40	1,00	10,00	12,00
0,00	0,85	0	1.773,06	0	0	0	0	1	0,00	1,000	0,00	476.000,00	396,67	1,00	1,00	87,40	1,00	10,00	24,00
0,00	0,85	0	1.773,06	0	0	0	0	1	0,00	1,000	0,00	152.915,00	489,33	1,00	1,00	87,40	1,00	10,00	10,00
0,00	0,85	0	1.773,06	0	0	0	0	1	0,00	1,000	0,00	170.000,00	566,67	1,00	1,00	87,40	1,00	10,00	12,00
0,00	0,85	0	1.773,06	0	0	0	0	1	0,00	1,000	0,00	467.500,00	389,58	1,00	1,00	87,40	1,00	10,00	24,00
0,00	0,85	0	1.773,06	0	0	0	0	1	0,00	1,000	0,00	126.650,00	422,17	1,00	1,00	87,40	1,00	10,00	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	1,01	494,50	494,50		494,50		494,50		494,50		494,50	
1,00	1,00	1,00	850,00	850,00	D	ig	D	ig	D	ig	D	ig	D
1,00	1,00	1,00	481,67	481,67		481,67		481,67		481,67		481,67	
1,00	1,00	1,00	425,00	425,00		425,00		425,00		425,00		425,00	
1,00	1,00	1,19	472,03	472,03		472,03		472,03		472,03		472,03	
1,00	1,00	1,01	494,22	494,22		494,22		494,22		494,22		494,22	
1,00	1,00	1,00	566,67	566,67		566,67		566,67		566,67		566,67	
1,00	1,00	1,19	463,60	463,60		463,60		463,60		463,60		463,60	
1,00	1,00	1,00	422,17	422,17		422,17		422,17		422,17		422,17	
Média				518,87		477,48		477,48		477,48		477,48	
Limite Inferior (-30%)				363,21		334,24		334,24		334,24		334,24	
Limite Superior (+30%)				674,53		620,73		620,73		620,73		620,73	
Vu adotado				477,00									
Número de Elementos					8		8		8		8		8

Relatório de Homogeneização e Cálculo do Terreno – Parte 3



VALOR DO IMÓVEL:

Valor unitário do terreno: R\$ 477,00 M²

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

TERRENO: 450,00 M²x R\$ 477,00 = R\$ 214.650,00

EDIFICAÇÃO: 182,00 M² X R\$ 403,30 = R\$ 73.399,63

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 280.049,63

Mogi Mirim, 09 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 – Rua Vitor Salvato, 0 – Bairro Mirante – Loteamento – Jardim Frei Emiliano. Mogi Mirim – SP

Cadastro municipal – 53.23.57.0240.001

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



Imagem – Aerocarta – Maio 2025

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

Área do Terreno: 282,62 M²

Testada Principal: 5,80 M + 6,81 M em curva

Testada 2: 25,00 M

Área construída: 0,00 M²

Padrão construção:- 0,0

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