

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 10/02/2026 e não foi identificado benfeitorias relativas à áreas edificadas.

Terreno murado e ocupado por empresa operadora de celular. Possui uma antena 5G



Elementos Comparativos terrenos

ORDEM	IMOBILIARIA	REFERENCIA	PESQUISA	MUNICIPIO	BAIRRO	FOTO	LOTEAMENTO
42	S2 IMOB GESTAO ESTRATEGIA LTDA	1846	42	MOGI MIRIM	MIRANTE	42	JARDIM PANORAMA
43	LEADS4SALES BRASIL	CM980564-2	43	MOGI MIRIM	MIRANTE	43	JARDIM BRASILIA
44	DREAMCASA1	TE2523654-FS	44	MOGI MIRIM	MIRANTE	44	JARDIM 31 DE MARÇO
45	JBL CONSULTORIA E ADMINISTRAÇÃO	IAS6SB	45	MOGI MIRIM	MIRANTE	45	JARDIM PANORAMA
46	ALEX ISSA	0	46	MOGI MIRIM	MIRANTE	46	JARDIM BRASILIA
47	MARCIO AGRELLA IMOVES	TE00057	47	MOGI MIRIM	MIRANTE	47	JARDIM PANORAMA
48	MARCIO AGRELLA IMOVES	TE00074	48	MOGI MIRIM	MIRANTE	48	JARDIM BRASILIA
49	JOSE ALVES DA SILVA NOLASCO NETO	TE00096	49	MOGI MIRIM	MIRANTE	49	JARDIM BRASILIA
50	JOSE ALVES DA SILVA NOLASCO NETO	TE00130	50	MOGI MIRIM	MIRANTE	50	JARDIM BRASILIA

Elementos comparativos - Parte 1

ZONA HOMOGENEA	INFORMANTE	TELEFONE 1	TELEFONE 2	CONTATO	TIPO	PREÇO	MODALIDADE
5	S2 IMOB GESTAO ESTRATEGIA LTDA	1938043868	19935014360	S2 IMOB GESTAO ESTRATEGIA LTDA	OFERTA	180.000,00	VENDA
5	LEADS4SALES BRASIL	11919550864		LEADS4SALES BRASIL	OFERTA	300.000,00	VENDA
5	DREAMCASA1	00000000000		DREAMCASA1	OFERTA	170.000,00	VENDA
5	JBL CONSULTORIA E ADMINISTRAÇÃO	1938627907		JBL CONSULTORIA E ADMINISTRAÇÃO	OFERTA	150.000,00	VENDA
5	ALEX ISSA	00000000000		ALEX ISSA	OFERTA	560.000,00	VENDA
5	MARCIO AGRELLA IMOVES	19996858392		MARCIO AGRELLA IMOVES	OFERTA	179.900,00	VENDA
5	MARCIO AGRELLA IMOVES	19996858392		MARCIO AGRELLA IMOVES	OFERTA	200.000,00	VENDA
5	JOSE ALVES DA SILVA NOLASCO NETO	00000000000		JOSE ALVES DA SILVA NOLASCO NETO	OFERTA	550.000,00	VENDA
5	JOSE ALVES DA SILVA NOLASCO NETO	00000000000		JOSE ALVES DA SILVA NOLASCO NETO	OFERTA	149.000,00	VENDA

Elementos comparativos – Parte 2

DATA	LOG TIPO	LOG NOME	NUMERO	COMPLEMENTO	ESQUINA	OUTRAS FRENTES	TOPOGRAFIA
29072025	AV	JACAREI	S/N	JARDIM PANORAMA	NAO	NAO	PLANO
29072025	ROD	LUIZ GONZAGA AMOEDO CAMPOS	S/N	JARDIM BRASILIA	NAO	NAO	PLANO
29072025	RUA	JOSE CHRISTINO OLIVEIRA CAMPOS	S/N	JARDIM 31 DE MARÇO	NAO	NAO	PLANO
29072025	AV	JOÃO GONÇALVES TEIXEIRA	S/N	JARDIM PANORAMA	NAO	NAO	PLANO
29072025	RUA	BENEDITO RODRIGUES DE MORAES	S/N	JARDIM BRASILIA	NAO	SIM	PLANO
29072025	AV	JACAREI	S/N	JARDIM PANORAMA	NAO	NAO	PLANO
29072025	RUA	ANA BORIN SALVATO	S/N	JARDIM BRASILIA	NAO	NAO	PLANO
29072025	RUA	BENEDITO RODRIGUES DE MORAES	S/N	JARDIM BRASILIA	NAO	SIM	PLANO
29072025	RUA	ANA MARIA SALVATO	S/N	JARDIM BRASILIA	NAO	NAO	PLANO

Elementos comparativos – Parte 3

CONSISTENCIA	AREA	TESTADA	MELHORAMENTOS PUBLICOS	CONSTRUÇÃO TIPO	CONSTRUÇÃO PADRAO	AREA CONSTRUIDA	IDADE APARENTE
SECO	312,50	10,00	1234567				
SECO	300,00	10,00	1234567				
SECO	300,00	10,00	1234567				
SECO	300,00	12,00	1234567				
SECO	1.200,00	24,00	1234567				
SECO	312,50	10,00	1234567				
SECO	300,00	12,00	1234567				
SECO	1.200,00	24,00	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	Ile	Topografia	Solo	Al (m²)	Fp (m)	Padrão rel.	Padrão Constr.	Ie	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

Enl. Cons.	Ac (m²)	Ff	Coef Pd Constr.	Vuib	Ieltr	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	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 Elemento					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: 607,55 M²x R\$ 477,00 = R\$ 289.801,35

EDIFICAÇÃO: 0,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 289.801,35

Mogi Mirim, 09 de Fevereiro de 2026

CONSÓRCIO MOGIANO

José Luiz Alves
Engenheiro civil
CREA-RN 260321850-6