



Elementos Comparativos terrenos

ORDEM	IMOBILIARIA	REFERENCIA	PESQUISA	MUNICIPIO	BAIRRO	FOTO	LOTEAMENTO
51	IMOVEIS ALVO	251	51	MOGI MIRIM	SANTA CRUZ	51	PARQUE DA IMPRENSA
52	IMOVEIS ALVO	255	52	MOGI MIRIM	SANTA CRUZ	52	PARQUE DA IMPRENSA
53	MARCIO AGRELLA IMOVEIS	TE00086	53	MOGI MIRIM	SANTA CRUZ	53	PARQUE DA IMPRENSA
54	IMOVEIS ALVO	1349	51	MOGI MIRIM	SANTA CRUZ	51	RESIDENCIAL NSA DAS GRAÇAS
55	PH IMOBILIARIA LTDA ME	TE0811	55	MOGI MIRIM	SANTA CRUZ	55	RESIDENCIAL NSA DAS GRAÇAS
56	TERUEL IMOVEIS	30	56	MOGI MIRIM	SANTA CRUZ	56	PARQUE DA IMPRENSA
57	LOPES	0	57	MOGI MIRIM	SANTA CRUZ	57	PARQUE DA IMPRENSA
58	VANDERLEI ANDRADE IMOVEIS	020229J	58	MOGI MIRIM	SANTA CRUZ	58	PARQUE DA IMPRENSA
59	VANDERLEI ANDRADE IMOVEIS	020229J	59	MOGI MIRIM	SANTA CRUZ	59	PARQUE DA IMPRENSA
60	VANDERLEI ANDRADE IMOVEIS	020229J	60	MOGI MIRIM	SANTA CRUZ	60	PARQUE DA IMPRENSA

Elementos comparativos - Parte 1

ZONA HOMOGENEA	INFORMANTE	TELEFONE 1	TELEFONE 2	CONTATO	TIPO	PREÇO	MODALIDADE
6	IMOVEIS ALVO	1940404644		IMOVEIS ALVO	OFERTA	160.000,00	VENDA
6	IMOVEIS ALVO	1940404644		IMOVEIS ALVO	OFERTA	420.000,00	VENDA
6	MARCIO AGRELLA IMOVEIS	19996858392		MARCIO AGRELLA IMOVEIS	OFERTA	149.900,00	VENDA
6	IMOVEIS ALVO	1940404644		IMOVEIS ALVO	OFERTA	155.000,00	VENDA
6	PH IMOBILIARIA LTDA ME	1938620298		PH IMOBILIARIA LTDA ME	OFERTA	159.000,00	VENDA
6	TERUEL IMOVEIS	1938064178	19974023299	TERUEL IMOVEIS	OFERTA	200.000,00	VENDA
6	LOPES			LOPES	OFERTA	650.000,00	VENDA
6	VANDERLEI ANDRADE IMOVEIS	1938066308	19971393355	VANDERLEI ANDRADE IMOVEIS	OFERTA	150.000,00	VENDA
6	VANDERLEI ANDRADE IMOVEIS	1938066308	19971393355	VANDERLEI ANDRADE IMOVEIS	OFERTA	150.000,00	VENDA
6	VANDERLEI ANDRADE IMOVEIS	1938066308	19971393355	VANDERLEI ANDRADE IMOVEIS	OFERTA	150.000,00	VENDA

Elementos comparativos – Parte 2

DATA	LOG TIPO	LOG NOME	NUMERO	COMPLEMENTO	ESQUINA	OUTRAS FRENTES	TOPOGRAFIA
29072025	RUA	GASTONE LORENZETI	SN	PARQUE IMPRENSA	NAO	NAO	PLANO
29072025	RUA	GASTONE LORENZETI	SN	PARQUE IMPRENSA	NAO	NAO	PLANO
29072025	RUA	JOSÉ ANTONIO DE ANDRADE JUNIOR	SN	PARQUE IMPRENSA	NAO	NAO	PLANO
29072025	AV	NELSON PATELLI	SN	PARQUE IMPRENSA	NAO	NAO	PLANO
29072025	AV	NELSON PATELLI	SN	PARQUE IMPRENSA	NAO	NAO	PLANO
29072025	RUA	VER DANIEL MANARA	S/N	PARQUE IMPRENSA	NAO	NAO	PLANO
29072025	RUA	CEZAR HENRIQUE COSTA	S/N	PARQUE IMPRENSA	NAO	NAO	PLANO
08082025	RUA	JOSÉ DA SILVA CLARO	S/N	PARQUE IMPRENSA	NAO	NAO	PLANO
08082025	RUA	JOSÉ DA SILVA CLARO	S/N	PARQUE IMPRENSA	NAO	NAO	PLANO
08082025	RUA	JOSÉ DA SILVA CLARO	S/N	PARQUE IMPRENSA	SIM	NÃO	PLANO

Elementos comparativos – Parte 3

CONSISTENCIA	AREA	TESTADA	MELHORAMENTOS PUBLICOS	CONSTRUÇÃO TIPO	CONSTRUÇÃO PADRAO	AREA CONSTRUIDA	IDADE APARENTE
SECO	300,00	10,00	1234567				
SECO	720,00	20,00	1234567				
SECO	300,00	10,00	1234567				
SECO	300,00	10,00	1234567				
SECO	300,00	10,00	1234567				
SECO	300,00	10,00	123456				
SECO	1.080,00	20,00	1234567				
SECO	300,00	10,00	1234567				
SECO	300,00	10,00	1234567				
SECO	282,00	10,00	1234567				

Elementos comparativos – Parte 4

Elementos Comparativos terrenos



 - Elementos Comparativos



Homogeneização e Cálculo de Terrenos

Nº Ordem	Elemento	Z H	Tipo off	Preço (R\$)	Modalidade	Preço de Venda (R\$)	Ce	Id	Topografia	Solo	Alt (m)	Fp (m)	Padrão m²	Padrão Constr.	Id	Idade Referencial
51	51	034	OFERTA	160.000,00	VENDA	160000	1,00	69,92	PLANO	SECO	300,00	10,00			0	0
52	52	034	OFERTA	420.000,00	VENDA	420000	1,00	69,92	PLANO	SECO	720,00	20,00			0	0
53	53	034	OFERTA	149.900,00	VENDA	149900	1,00	69,92	PLANO	SECO	300,00	10,00			0	0
54	51	034	OFERTA	155.000,00	VENDA	155000	1,00	69,92	PLANO	SECO	300,00	10,00			0	0
55	55	034	OFERTA	159.000,00	VENDA	159000	1,00	69,92	PLANO	SECO	300,00	10,00			0	0
56	56	034	OFERTA	200.000,00	VENDA	200000	1,00	69,92	PLANO	SECO	300,00	10,00			0	0
57	57	034	OFERTA	650.000,00	VENDA	650000	1,00	69,92	PLANO	SECO	300,00	10,00			0	0
58	58	034	OFERTA	150.000,00	VENDA	150000	1,00	69,92	PLANO	SECO	1080,00	20,00			0	0
59	59	034	OFERTA	150.000,00	VENDA	150000	1,00	69,92	PLANO	SECO	300,00	10,00			0	0
60	60	034	OFERTA	150.000,00	VENDA	150000	1,00	69,92	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	Idtr	Depreciação	Id	k	Coef Residual	F Obsoleto	Vc	Vt	Vu	Ft	Fc	F Paradigma	Ftr
0,00	0,85	0	1.773,06	0	0	0	0	0	0,00	0,000	0,00	136.000,00	453,33	1,00	1,00	69,92	1,00
0,00	0,85	0	1.773,06	0	0	0	0	0	0,00	0,000	0,00	357.000,00	495,83	1,00	1,00	69,92	1,00
0,00	0,85	0	1.773,06	0	0	0	0	0	0,00	0,000	0,00	127.415,00	424,72	1,00	1,00	69,92	1,00
0,00	0,85	0	1.773,06	0	0	0	0	0	0,00	0,000	0,00	131.750,00	439,17	1,00	1,00	69,92	1,00
0,00	0,85	0	1.773,06	0	0	0	0	0	0,00	0,000	0,00	135.150,00	450,50	1,00	1,00	69,92	1,00
0,00	0,85	0	1.773,06	0	0	0	0	0	0,00	0,000	0,00	170.000,00	566,67	1,00	1,00	69,92	1,00
0,00	0,85	0	1.773,06	0	0	0	0	0	0,00	0,000	0,00	552.500,00	511,57	1,00	1,00	69,92	1,00
0,00	0,85	0	1.773,06	0	0	0	0	0	0,00	0,000	0,00	127.500,00	425,00	1,00	1,00	69,92	1,00
0,00	0,85	0	1.773,06	0	0	0	0	0	0,00	0,000	0,00	127.500,00	425,00	1,00	1,00	69,92	1,00
0,00	0,85	0	1.773,06	0	0	0	0	0	0,00	0,000	0,00	127.500,00	452,13	1,00	1,00	69,92	1,00

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	1,00	453,33	453,33		453,33		453,33		453,33		453,33	
1,00	1,00	1,12	555,33	555,33		555,33		555,33		555,33		555,33	
1,00	1,00	1,00	424,72	424,72		424,72		424,72		424,72		424,72	
1,00	1,00	1,00	439,17	439,17		439,17		439,17		439,17		439,17	
1,00	1,00	1,00	450,50	450,50		450,50		450,50		450,50		450,50	
1,00	1,00	1,00	566,67	566,67		566,67		566,67		566,67		566,67	
1,00	1,00	1,17	598,54	598,54		598,54		598,54		598,54		598,54	
1,00	1,00	1,00	425,00	425,00		425,00		425,00		425,00		425,00	
1,00	1,00	1,00	425,00	425,00		425,00		425,00		425,00		425,00	
1,00	1,00	0,98	443,09	443,09		443,09		443,09		443,09		443,09	
Média				478,13		478,13		478,13		478,13		478,13	
Limite Inferior (-30%)				334,69		334,69		334,69		334,69		334,69	
Limite Superior (+30%)				621,57		621,57		621,57		621,57		621,57	
Vu adotado				478,00									
Número de Elementos Efetivos					10		10		10		10		10

Relatório de Homogeneização e Cálculo do Terreno – Parte 3

VALOR DO IMÓVEL:

Valor unitário do terreno: R\$ 478,00 M²

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

TERRENO: 450,00 M²x R\$ 478,00 = R\$ 215.100,00

EDIFICAÇÃO: 0,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 215.100,00

Mogi Mirim, 07 de Agosto de 2025

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 AGOSTO DE 2025

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

LOCALIZAÇÃO – Rua Cabo José Guedes, 0 – Bairro Mirante – Loteamento – Jardim 31 de Março. Mogi Mirim – SP

Cadastro municipal – 53.15.25.0288.001

Matrícula – 109922 – **Ofício de Registro de Imóveis de Mogi Mirim**



Imagem – Aerocarta – Maio 2025

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

Área do Terreno: 300,00 M²

Testada Principal: 10,00 M

Testada 2: 0,00 M

Área construída: 0,00 M²

Padrão construção:- 0,0

Matrícula – 109922 – **Ofício de Registro de Imóveis de Mogi Mirim**