





## 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   | Ile  | Topografia | Solo | At (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  | 10,00  |             |                | 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 | Ilelr | 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 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 M<sup>2</sup>

Valor unitário de construção: R\$ 0,00 M<sup>2</sup>

TERRENO: 300,00 M<sup>2</sup>x R\$ 477,00 = R\$ 143.100,00

EDIFICAÇÃO: 0,00

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 143.100,00**

**Mogi Mirim, 07 de Agosto de 2025**

CONSÓRCIO MOGIANO

---

**José Luiz Alves**  
Engenheiro civil  
CREA-RN 260321850-6

**GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS MUNICIPAIS**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**



*Imagem – Aerocarta – Maio 2025*

**DATA BASE AGOSTO DE 2026**

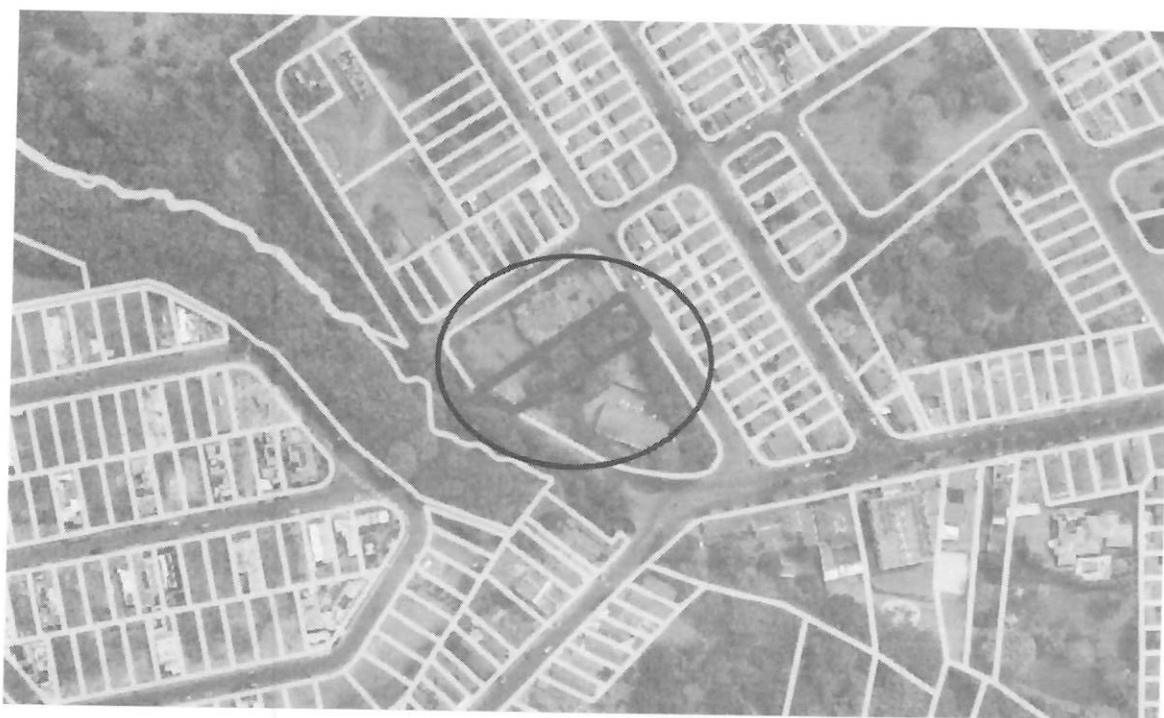


**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

**LOCALIZAÇÃO** – Rua Interactiano Antônio Albejante Filho, 0 – Bairro Mirante – Loteamento – Jardim Frei Emiliano. Mogi Mirim – SP

**Cadastro municipal** – 53.23.47.0105.001

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



*Imagem – Aerocarta – Maio 2025*

**CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS**

**Área do Terreno:** 1.485,00 M<sup>2</sup>

**Testada Principal:** 20,00 M

**Testada 2:** 20,00 M

**Área construída:** 0,00 M<sup>2</sup>

**Padrão construção:-** 0,0

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