



Homogeneização e Cálculo de Terrenos

Nº Ordem	Elemento	ZH	Tipo out	Preço (R\$)	Modalidade	Preço de Venda (R\$)	Ce	Ile	Topografia	Solo	At (m²)	Fp (m)	Padrão ref.	Padrão Constr.	Ie	Idade Referencial
4	4	1	OFERTA	4.800.000,00	VENDA	4800000	1,00	56,3	PLANO	SECO	24000,00	78,70	0		0	0
5	5	1	OFERTA	1.412.036,00	VENDA	1412036	1,00	56,3	PLANO	SECO	3530,09	40,00	0		0	0
6	6	1	OFERTA	47.000.000,00	VENDA	47000000	1,00	56,3	PLANO	SECO	136750,00	295,00	0	gs-	15	60

Relatório de Homogeneização e Cálculo do Terreno – Parte 1

Est. Cons.	Ac (m²)	Ff	Coef Pd Constr	Vub	Ielir	Depreciação	a	k	Coef Residual	F Obsoleto	Vc	Vt	Vu	Ft	Fc	IF Paradigma	Ftr
	0,00	0,85	0	1.773,06	0	0	0	1	0,00	1,000	0,00	4.080.000,00	170,00	1,00	1,00	53,24	0,95
	0,00	0,85	0	1.773,06	0	0	0	1	0,00	1,000	0,00	1.200.230,60	340,00	1,00	1,00	53,24	0,95
c	18000,00	0,85	0,492	1.773,06	0,25	2,52	0,15625	0,8225	0,20	0,858	13.472.328,19	26.477.671,81	193,62	1,00	1,00	53,24	0,95

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	1,05	169,26	169,26		169,26		169,26		169,26		169,26	
1,00	1,00	0,81	256,92	256,92		256,92		256,92		256,92		256,92	
1,00	1,00	1,27	235,38	235,38		235,38		235,38		235,38		235,38	
Média				220,52		220,52		220,52		220,52		220,52	
Limite Inferior (-30%)				154,36		154,36		154,36		154,36		154,36	
Limite Superior (+30%)				286,67		286,67		286,67		286,67		286,67	
Vu adotado				221,00									
Número de Elemento					3		3		3		3		3

Relatório de Homogeneização e Cálculo do Terreno – Parte 3



VALOR DO IMÓVEL:

Valor unitário do terreno: R\$ 221,00 M²

Valor unitário de construção: 0,00 M²

TERRENO: 221,00 M²x R\$ 18.224,50 = R\$ 4.027.614,50

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 4.027.614,50

Mogi Mirim, 18 de Fevereiro de 2026

CONSÓRCIO MOGIANO

José Luiz Alves
Engenheiro civil
CREA-RN 260321850-6

GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS MUNICIPAIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

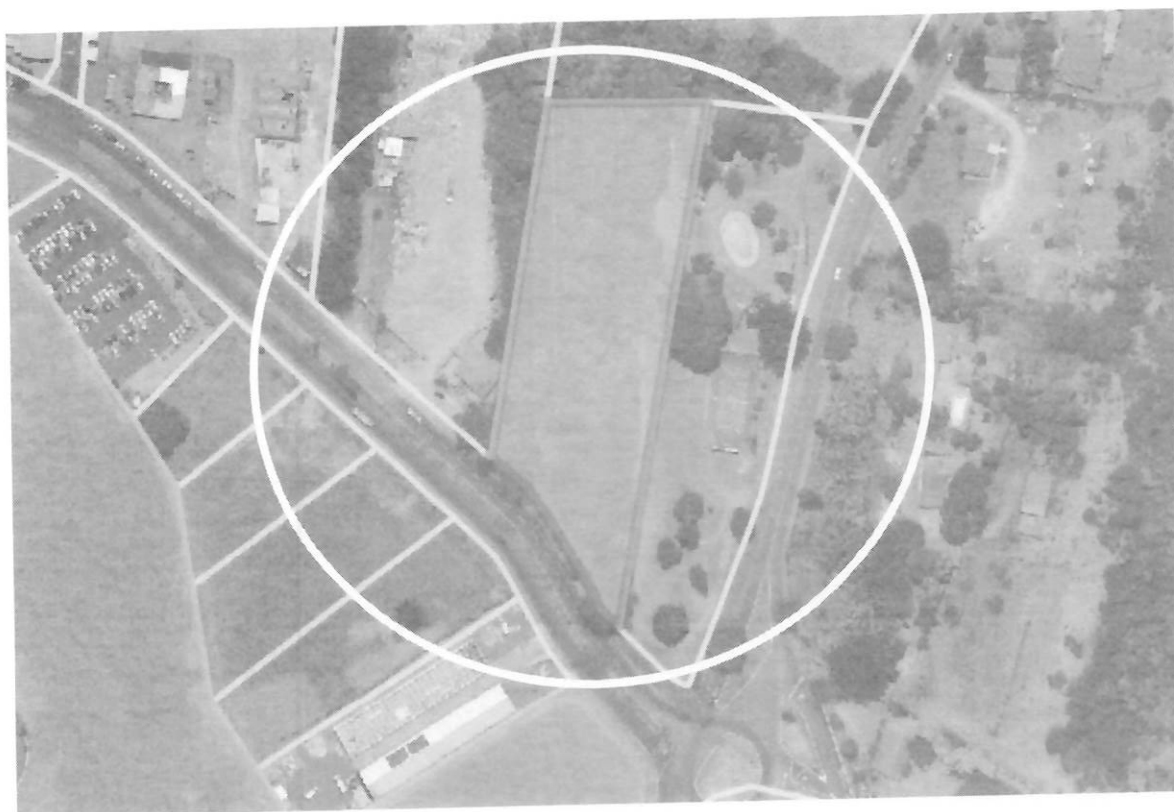


Imagem – Aerocarta – Maio 2025

DATA BASE FEVEREIRO DE 2026

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

LOCALIZAÇÃO – Avenida Rainha, 0 – Bairro Distrito Industrial I –
Loteamneto – Distrito Industrial José Marangoni

Mogi Mirim – SP

Cadastro municipal – 53.61.36.01591.001

Matrículas – 84189 – Ofício de Registro de Imóveis de Mogi Mirim



Imagem – Aerocarta – Maio 2025

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

Área do Terreno: 10.744,32 M²

Testada Principal: 86,07 M

Testada 2: 0,00 M

Área construída: 0,00 M²

Padrão construção: 0

Matrículas – 84189 – Ofício de Registro de Imóveis de Mogi Mirim

Planta do Imóvel



Memorial Descritivo:

Inscrição Municipal – 53.61.36.1591.001 – Matrícula 84189

Bairro – Distrito Industrial I

Loteamento – Distrito Industrial José Marangoni

IMÓVEL CONSTITUIDO POR UM TERRENO URBANO NO LOTEAMENTO DISTRITO INDUSTRIAL JOSÉ MARANGONI LOCALIZADO MATRÍCULA 84189 À AVENIDA RAINHA NO MUNICÍPIO E COMARCA DE MOGI MIRIM ESTADO DE SÃO PAULO.

Um terreno urbano, de forma regular, com a seguinte descrição e confrontantes, a saber: Tem início essa descrição perimétrica no ponto localizado no alinhamento predial da Avenida Rainha, junto à divisa com o imóvel de Cadastro Municipal 53.61.36.1695.001; deste ponto segue em linha reta, por o alinhamento predial da Avenida Rainha com 81,23 metros de distância, até o ponto localizado na divisa com o imóvel de Cadastro Municipal 53.61.36.1511.001 e Matrícula 84188; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com 132,19 metros de distância, confrontando com o mesmo imóvel de Cadastro Municipal 53.61.36.1511.001 e Matrícula 84188, até o ponto localizado na divisa com o imóvel de Cadastro Municipal 53.61.36.1600.001 e Matrícula 25; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com 62,00 metros de distância, confrontando com o mesmo imóvel de Cadastro Municipal 53.61.36.1600.001 e Matrícula 25, até o ponto localizado na divisa com o imóvel de cadastro Municipal 53.61.36.1695.001; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com 196,00 metros de distância, confrontando com o mesmo imóvel de Cadastro Municipal 53.61.36.1695.001, até o ponto localizado no alinhamento predial da Avenida Rainha, onde teve início e termina essa descrição perimétrica, encerrando com uma área total de 10.744,32 metros quadrados.