



## Homogeneização e Cálculo de Terrenos

| Nº Ordem | Elemento | Z H | Tipo oft | Preço (R\$) | Modalidade | Preço de Venda (R\$) | Outras frentas | Ce   | Ile   | Topografia | Solo | At (m²) | Fp (m) | Padrão ref. | Padrão Constr. | Ile | Idade Referencial |
|----------|----------|-----|----------|-------------|------------|----------------------|----------------|------|-------|------------|------|---------|--------|-------------|----------------|-----|-------------------|
| 16       | 16       | 003 | OFERTA   | 189.900,00  | VENDA      | 189900               | 0              | 1,00 | 64,68 | PLANO      | SECO | 300,00  | 10,00  |             |                | 0   | 0                 |
| 17       | 17       | 003 | OFERTA   | 179.900,00  | VENDA      | 179900               | 0              | 1,00 | 64,68 | PLANO      | SECO | 300,00  | 10,00  |             |                | 0   | 0                 |
| 18       | 18       | 003 | OFERTA   | 179.900,00  | VENDA      | 179900               | 0              | 1,00 | 64,68 | PLANO      | SECO | 300,00  | 10,00  |             |                | 0   | 0                 |
| 19       | 19       | 003 | OFERTA   | 179.900,00  | VENDA      | 179900               | 0              | 1,00 | 64,68 | PLANO      | SECO | 300,00  | 10,00  |             |                | 0   | 0                 |
| 20       | 20       | 003 | OFERTA   | 179.900,00  | VENDA      | 179900               | 0              | 1,00 | 64,68 | PLANO      | SECO | 300,00  | 10,00  |             |                | 0   | 0                 |
| 21       | 21       | 003 | OFERTA   | 179.900,00  | VENDA      | 179900               | 0              | 1,00 | 64,68 | PLANO      | SECO | 300,00  | 10,00  |             |                | 0   | 0                 |
| 22       | 22       | 003 | OFERTA   | 189.900,00  | VENDA      | 189900               | 0              | 1,00 | 64,68 | PLANO      | SECO | 300,00  | 10,00  |             |                | 0   | 0                 |
| 23       | 23       | 003 | OFERTA   | 189.900,00  | VENDA      | 189900               | 0              | 1,00 | 64,68 | PLANO      | SECO | 300,00  | 10,00  |             |                | 0   | 0                 |
| 24       | 24       | 003 | OFERTA   | 189.900,00  | VENDA      | 189900               | 0              | 1,00 | 64,68 | PLANO      | SECO | 300,00  | 10,00  |             |                | 0   | 0                 |
| 25       | 25       | 003 | OFERTA   | 189.900,00  | VENDA      | 189900               | 0              | 1,00 | 64,68 | PLANO      | SECO | 300,00  | 10,00  |             |                | 0   | 0                 |
| 26       | 26       | 003 | OFERTA   | 180.000,00  | VENDA      | 180000               | 0              | 1,00 | 64,68 | PLANO      | SECO | 300,00  | 10,00  |             |                | 0   | 0                 |
| 27       | 27       | 003 | OFERTA   | 180.000,00  | VENDA      | 180000               | 0              | 1,00 | 64,68 | PLANO      | SECO | 300,00  | 10,00  |             |                | 0   | 0                 |
| 28       | 28       | 003 | OFERTA   | 180.000,00  | VENDA      | 180000               | 0              | 1,00 | 64,68 | PLANO      | SECO | 300,00  | 10,00  |             |                | 0   | 0                 |
| 29       | 29       | 003 | OFERTA   | 180.000,00  | VENDA      | 180000               | 0              | 1,00 | 64,68 | PLANO      | SECO | 300,00  | 10,00  |             |                | 0   | 0                 |
| 30       | 30       | 003 | OFERTA   | 180.000,00  | VENDA      | 180000               | 0              | 1,00 | 64,68 | 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      | Iu/Ir | Depreciação | q    | k    | Coef Residual | F Obsoleto | Vc   | Vt         | Vu     | Ft   | Fc   | F Paradigma | Rt   | Frente Paradigma | Frente elemento |
|------------|---------|------|----------------|----------|-------|-------------|------|------|---------------|------------|------|------------|--------|------|------|-------------|------|------------------|-----------------|
|            | 0,00    | 0,85 | 0              | 1.773,06 | 0,00  | 0           | 0,00 | 1,00 | 0,00          | 1.000      | 0,00 | 161.415,00 | 538,05 | 1,00 | 1,00 | 56,61       | 0,88 | 18,00            | 10,00           |
|            | 0,00    | 0,85 | 0              | 1.773,06 | 0,00  | 0           | 0,00 | 1,00 | 0,00          | 1.000      | 0,00 | 152.915,00 | 509,72 | 1,00 | 1,00 | 56,61       | 0,88 | 18,00            | 10,00           |
|            | 0,00    | 0,85 | 0              | 1.773,06 | 0,00  | 0           | 0,00 | 1,00 | 0,00          | 1.000      | 0,00 | 152.915,00 | 509,72 | 1,00 | 1,00 | 56,61       | 0,88 | 18,00            | 10,00           |
|            | 0,00    | 0,85 | 0              | 1.773,06 | 0,00  | 0           | 0,00 | 1,00 | 0,00          | 1.000      | 0,00 | 152.915,00 | 509,72 | 1,00 | 1,00 | 56,61       | 0,88 | 18,00            | 10,00           |
|            | 0,00    | 0,85 | 0              | 1.773,06 | 0,00  | 0           | 0,00 | 1,00 | 0,00          | 1.000      | 0,00 | 152.915,00 | 509,72 | 1,00 | 1,00 | 56,61       | 0,88 | 18,00            | 10,00           |
|            | 0,00    | 0,85 | 0              | 1.773,06 | 0,00  | 0           | 0,00 | 1,00 | 0,00          | 1.000      | 0,00 | 152.915,00 | 509,72 | 1,00 | 1,00 | 56,61       | 0,88 | 18,00            | 10,00           |
|            | 0,00    | 0,85 | 0              | 1.773,06 | 0,00  | 0           | 0,00 | 1,00 | 0,00          | 1.000      | 0,00 | 161.415,00 | 538,05 | 1,00 | 1,00 | 56,61       | 0,88 | 18,00            | 10,00           |
|            | 0,00    | 0,85 | 0              | 1.773,06 | 0,00  | 0           | 0,00 | 1,00 | 0,00          | 1.000      | 0,00 | 161.415,00 | 538,05 | 1,00 | 1,00 | 56,61       | 0,88 | 18,00            | 10,00           |
|            | 0,00    | 0,85 | 0              | 1.773,06 | 0,00  | 0           | 0,00 | 1,00 | 0,00          | 1.000      | 0,00 | 161.415,00 | 538,05 | 1,00 | 1,00 | 56,61       | 0,88 | 18,00            | 10,00           |
|            | 0,00    | 0,85 | 0              | 1.773,06 | 0,00  | 0           | 0,00 | 1,00 | 0,00          | 1.000      | 0,00 | 161.415,00 | 538,05 | 1,00 | 1,00 | 56,61       | 0,88 | 18,00            | 10,00           |
|            | 0,00    | 0,85 | 0              | 1.773,06 | 0,00  | 0           | 0,00 | 1,00 | 0,00          | 1.000      | 0,00 | 153.000,00 | 510,00 | 1,00 | 1,00 | 56,61       | 0,88 | 18,00            | 10,00           |
|            | 0,00    | 0,85 | 0              | 1.773,06 | 0,00  | 0           | 0,00 | 1,00 | 0,00          | 1.000      | 0,00 | 153.000,00 | 510,00 | 1,00 | 1,00 | 56,61       | 0,88 | 18,00            | 10,00           |
|            | 0,00    | 0,85 | 0              | 1.773,06 | 0,00  | 0           | 0,00 | 1,00 | 0,00          | 1.000      | 0,00 | 153.000,00 | 510,00 | 1,00 | 1,00 | 56,61       | 0,88 | 18,00            | 10,00           |
|            | 0,00    | 0,85 | 0              | 1.773,06 | 0,00  | 0           | 0,00 | 1,00 | 0,00          | 1.000      | 0,00 | 153.000,00 | 510,00 | 1,00 | 1,00 | 56,61       | 0,88 | 18,00            | 10,00           |
|            | 0,00    | 0,85 | 0              | 1.773,06 | 0,00  | 0           | 0,00 | 1,00 | 0,00          | 1.000      | 0,00 | 153.000,00 | 510,00 | 1,00 | 1,00 | 56,61       | 0,88 | 18,00            | 10,00           |
|            | 0,00    | 0,85 | 0              | 1.773,06 | 0,00  | 0           | 0,00 | 1,00 | 0,00          | 1.000      | 0,00 | 153.000,00 | 510,00 | 1,00 | 1,00 | 56,61       | 0,88 | 18,00            | 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 | 0,92 | 427,87 | 427,87          |              | 427,87       |              | 427,87       |              | 427,87       |              | 427,87       |              |
| 1,00                   | 1,00 | 0,92 | 405,34 | 405,34          |              | 405,34       |              | 405,34       |              | 405,34       |              | 405,34       |              |
| 1,00                   | 1,00 | 0,92 | 405,34 | 405,34          |              | 405,34       |              | 405,34       |              | 405,34       |              | 405,34       |              |
| 1,00                   | 1,00 | 0,92 | 405,34 | 405,34          |              | 405,34       |              | 405,34       |              | 405,34       |              | 405,34       |              |
| 1,00                   | 1,00 | 0,92 | 405,34 | 405,34          |              | 405,34       |              | 405,34       |              | 405,34       |              | 405,34       |              |
| 1,00                   | 1,00 | 0,92 | 405,34 | 405,34          |              | 405,34       |              | 405,34       |              | 405,34       |              | 405,34       |              |
| 1,00                   | 1,00 | 0,92 | 405,34 | 405,34          |              | 405,34       |              | 405,34       |              | 405,34       |              | 405,34       |              |
| 1,00                   | 1,00 | 0,92 | 427,87 | 427,87          |              | 427,87       |              | 427,87       |              | 427,87       |              | 427,87       |              |
| 1,00                   | 1,00 | 0,92 | 427,87 | 427,87          |              | 427,87       |              | 427,87       |              | 427,87       |              | 427,87       |              |
| 1,00                   | 1,00 | 0,92 | 427,87 | 427,87          |              | 427,87       |              | 427,87       |              | 427,87       |              | 427,87       |              |
| 1,00                   | 1,00 | 0,92 | 427,87 | 427,87          |              | 427,87       |              | 427,87       |              | 427,87       |              | 427,87       |              |
| 1,00                   | 1,00 | 0,92 | 405,57 | 405,57          |              | 405,57       |              | 405,57       |              | 405,57       |              | 405,57       |              |
| 1,00                   | 1,00 | 0,92 | 405,57 | 405,57          |              | 405,57       |              | 405,57       |              | 405,57       |              | 405,57       |              |
| 1,00                   | 1,00 | 0,92 | 405,57 | 405,57          |              | 405,57       |              | 405,57       |              | 405,57       |              | 405,57       |              |
| 1,00                   | 1,00 | 0,92 | 405,57 | 405,57          |              | 405,57       |              | 405,57       |              | 405,57       |              | 405,57       |              |
| 1,00                   | 1,00 | 0,92 | 405,57 | 405,57          |              | 405,57       |              | 405,57       |              | 405,57       |              | 405,57       |              |
| Média                  |      |      |        | 412,93          |              | 412,93       |              | 412,93       |              | 412,93       |              | 412,93       |              |
| Limite Inferior (-30%) |      |      |        | 289,05          |              | 289,05       |              | 289,05       |              | 289,05       |              | 289,05       |              |
| Limite Superior (+30%) |      |      |        | 536,81          |              | 536,81       |              | 536,81       |              | 536,81       |              | 536,81       |              |
| Vu adotado             |      |      |        | 413,00          |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Número de Elementos    |      |      |        |                 | 15           |              | 15           |              | 15           |              | 15           |              | 15           |

Relatório de Homogeneização e Cálculo do Terreno – Parte 3



**VALOR DO IMÓVEL:**

Valor unitário do terreno: R\$ 413,00 M<sup>2</sup>

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

TERRENO: 1.176,20 M<sup>2</sup>x R\$ 413,00 = R\$ 485.770,60

EDIFICAÇÃO: 0,00

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 485.770,60**

**Mogi Mirim, 20 de Fevereiro de 2026**

CONSÓRCIO MOGIANO

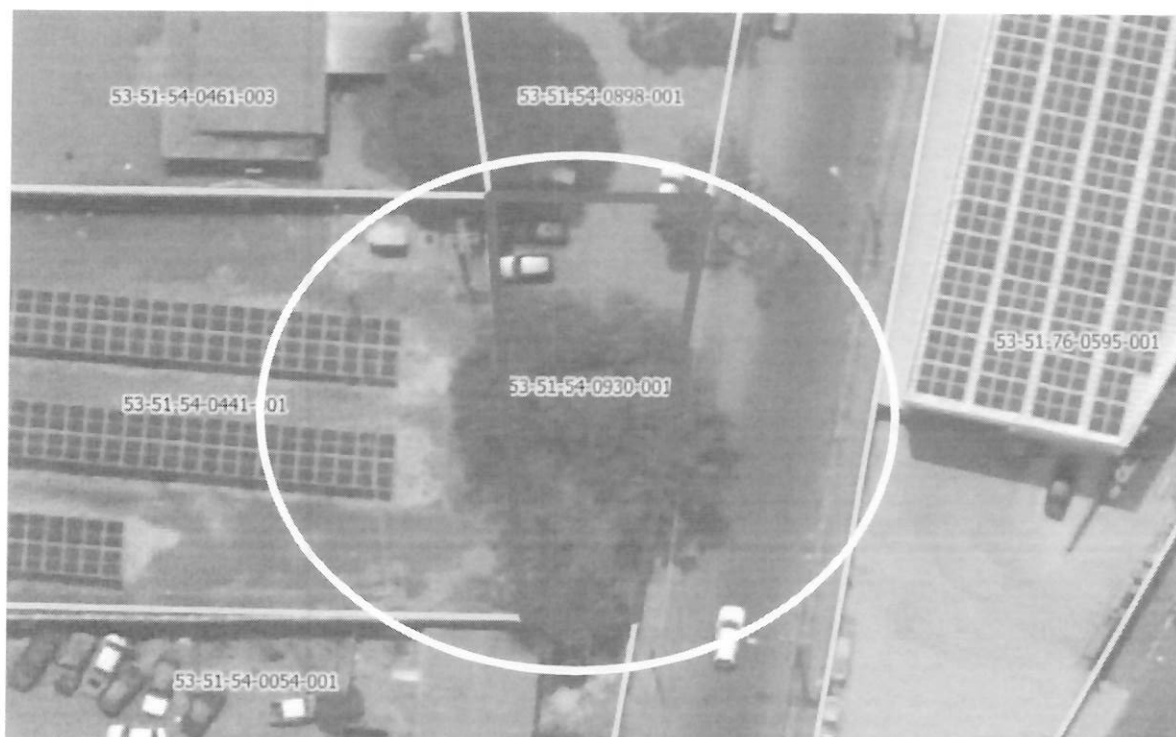
---

**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** – Rua Luiz Gonzaga Guerreito, s/n – Bairro Garcez – Loteamento – Jardim Maria Beatriz

**Cadastro municipal** – 53.51.54.0930.001

**Matrícula** – 93807 – **Ofício de Registro de Imóveis de Mogi Mirim**



*Imagem – Aerocarta – Maio 2025*

**CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS**

**Área do Terreno:** 330,26 M<sup>2</sup>

**Testada Principal:** 29,59 M

**Testada 2:** 0,00

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

**Padrão construção:** - 0,0

**Matrícula** – 93807 – **Ofício de Registro de Imóveis de Mogi Mirim**



## Consorcio Mogiano

Planta do Imóvel

