



Homogeneização e Cálculo de Terrenos

Nº Ordem	Elemento	Z H	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	Ielr	Depreciação	a	k	Coef Residual	F Obsoleto	Vc	Vt	Vu	Ft	Fc	IF Paradigma	Fir
	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\$ 10.744,32 = R\$ 2.374.494,70

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 2.374.494,70

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



MUNICÍPIO DE
MOGI MIRIM

Consorcio Mogiano

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

LOCALIZAÇÃO – Rua Karajá – Bairro Alto do Mirante – Loteamento – Mogi Mirim II. Mogi Mirim – SP

Cadastro municipal – 54.25.21.0211.001

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

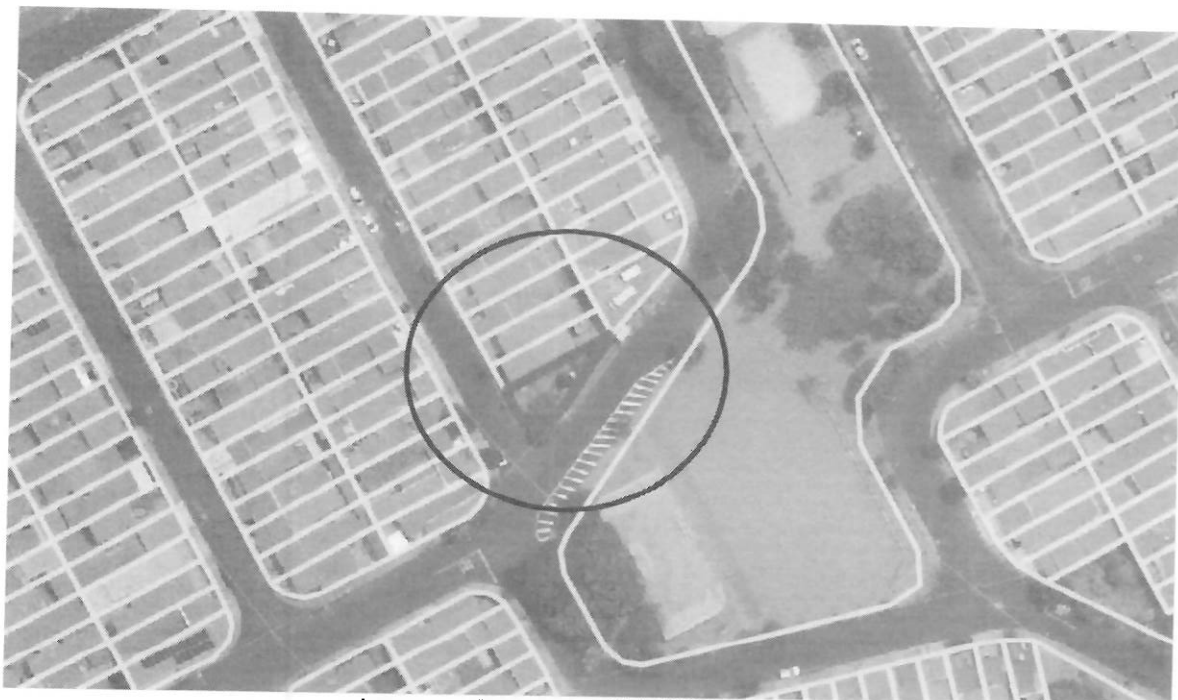


Imagem – Aerocarta – Maio 2025

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

Área do Terreno: 120,62,10 M²

Testada Principal: 10,30 M em curva

Testada 2: 4,20 M à Rua Karajá e 18,00 M à Avenida Tupi

Área construída: 0,00 M²

Padrão construção:- 0,0

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

Planta do Imóvel



N

Memorial Descritivo:

Inscrição Municipal – 54.25.21.0211.001

Bairro – Alto do Mirante

Loteamento – Conjunto Habitacional Parque Residencial Mogi Mirim II

IMÓVEL CONSTITUÍDO PELA ÁREA INSTITUCIONAL 04 DO LOTEAMENTO CONJUNTO HABITACIONAL PARQUE RESIDENCIAL MOGI MIRIM II NO BAIRRO ALTO DO MIRANTE, LOCALIZADO À RUA KARAJÁ NO MUNICÍPIO E COMARCA DE MOGI MIRIM, ESTADO DE SÃO PAULO.

Um terreno urbano, destinado à Área Institucional do Loteamento Conjunto Habitacional Parque Residencial Mogi Mirim II, de forma irregular, com a seguinte descrição e confrontantes, a saber: Tem início essa descrição perimétrica no ponto localizado no final da curva de confluência da Avenida Tupi com a Rua Karajá; deste ponto segue em linha reta, por o alinhamento predial da Rua Karajá com 4,20 metros de distância, até o ponto localizado na divisa do Lote 34 da Quadra 06 do Loteamento Conjunto Habitacional Parque Residencial Mogi Mirim II de Cadastro Municipal 54.25.51.0193.001 e Matrícula 47101; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com 23,00 metros de distância, confrontando com o mesmo Lote 34 da Quadra 06 do Loteamento Conjunto Habitacional Parque Residencial Mogi Mirim II de Cadastro Municipal 54.25.51.0193.001 e Matrícula 47101, até o ponto localizado no alinhamento predial da Avenida Tupi; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta, por o alinhamento predial da Avenida Tupi com 18,00 metros de distância, até o ponto localizado no início da curva na confluência da Avenida Tupi com a Rua Karajá; deste ponto deflete à direita e segue em curva, por o alinhamento predial da Avenida Tupi e Rua Karajá com 10,30 metros de distância, até o ponto localizado no final da curva de confluência da Avenida Tupi com a Rua Karajá, onde teve início e termina essa descrição perimétrica, encerrando com uma área total de 120,62 metros quadrados.