



Homogeneização e Cálculo de Terrenos

Nº Ordem	Elemento	Z H	Tipo of	Preço (R\$)	Modalidade	Preço de Venda (R\$)	Outras frentes	Ce	Ile	Topografia	Solo	A1 (m²)	Fp (m)	Padrão ref.	Padrão Constr.	Ile	Idade Referencial
31	31	4	OFERTA	235.000,00	VENDA	235000	0	1,00	59,43	PLANO	SECO	126,00	5,50	p	rs	15	60
32	32	4	OFERTA	250.000,00	VENDA	250000	0	1,00	59,43	PLANO	SECO	121,00	5,50	p	rs	15	60
33	33	4	OFERTA	250.000,00	VENDA	250000	0	1,00	59,43	PLANO	SECO	121,00	5,50	p	rs	15	60
34	34	4	OFERTA	220.000,00	VENDA	220000	0	1,00	59,43	PLANO	SECO	121,00	5,50	p	rs	15	60
35	35	4	OFERTA	219.990,00	VENDA	219990	0	1,00	59,43	PLANO	SECO	126,00	5,50	p	rs	20	60
36	36	4	OFERTA	200.000,00	VENDA	200000	0	1,00	59,43	PLANO	SECO	121,00	5,50	p	rs	15	60
37	37	4	OFERTA	265.000,00	VENDA	265000	0	1,00	59,43	PLANO	SECO	121,00	5,50	p	rs	15	60
38	38	4	OFERTA	195.000,00	VENDA	195000	0	1,00	59,43	PLANO	SECO	121,00	5,50	p	rs	20	60
39	39	4	OFERTA	250.000,00	VENDA	250000	0	1,00	59,43	PLANO	SECO	121,00	5,50	p	rs	10	60
40	40	4	OFERTA	235.000,00	VENDA	235000	0	1,00	59,43	PLANO	SECO	126,00	5,50	p	rs	15	60
41	41	4	OFERTA	110.000,00	VENDA	110000	0	1,00	59,43	PLANO	SECO	300,00	10,00			0	0

Relatório de Homogeneização e Cálculo do Terreno – Parte 1

Est. Cons.	Ae (m²)	Ft	Coef Pd Constr	Vub	IeIr	Depreciação	a	k	Coef Residual	F Obsoleto	Vc	Vt	Vu	H	Fc	F Paralela	Rt	Fronte Paralela	Fronte elemento
c	93,00	0,85	1,056	1.773,06	0,25	2,52	0,16	0,82	0,20	0,858	149.400,45	50.349,55	399,60	1,00	1,00	59,43	1,00	5,50	5,50
b	99,00	0,85	1,056	1.773,06	0,25	0,32	0,16	0,84	0,20	0,873	161.791,82	50.708,18	419,08	1,00	1,00	59,43	1,00	5,50	5,50
b	96,00	0,85	1,056	1.773,06	0,25	0,32	0,16	0,84	0,20	0,873	156.889,04	55.610,96	459,59	1,00	1,00	59,43	1,00	5,50	5,50
c	84,00	0,85	1,056	1.773,06	0,25	2,52	0,16	0,82	0,20	0,858	134.942,34	52.057,66	430,23	1,00	1,00	59,43	1,00	5,50	5,50
c	95,00	0,85	1,056	1.773,06	0,33	2,52	0,22	0,76	0,20	0,807	143.462,19	43.529,31	345,47	1,00	1,00	59,43	1,00	5,50	5,50
b	75,06	0,85	1,056	1.773,06	0,25	0,32	0,16	0,84	0,20	0,873	122.667,62	47.332,38	391,18	1,00	1,00	59,43	1,00	5,50	5,50
b	106,00	0,85	1,056	1.773,06	0,25	0,32	0,16	0,84	0,20	0,873	173.231,65	52.018,35	429,90	1,00	1,00	59,43	1,00	5,50	5,50
c	89,00	0,85	0,912	1.773,06	0,33	2,52	0,22	0,76	0,20	0,807	116.073,95	49.676,05	410,55	1,00	1,00	59,43	1,00	5,50	5,50
b	98,00	0,85	1,056	1.773,06	0,17	0,32	0,10	0,90	0,20	0,920	168.794,65	43.705,35	361,20	1,00	1,00	59,43	1,00	5,50	5,50
c	93,00	0,85	1,056	1.773,06	0,25	2,52	0,16	0,82	0,20	0,858	149.400,45	50.349,55	399,60	1,00	1,00	59,43	1,00	5,50	5,50
	0,00	0,85	0	1.773,06	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,000	0,00	93.500,00	311,67	1,00	1,00	59,43	1,00	5,50	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	403,60	403,60		403,60		403,60		403,60		403,60	
1,00	1,00	1,00	419,08	419,08		419,08		419,08		419,08		419,08	
1,00	1,00	1,00	459,59	459,59		459,59		459,59		459,59		459,59	
1,00	1,00	1,00	430,23	430,23		430,23		430,23		430,23		430,23	
1,00	1,00	1,01	348,93	348,93		348,93		348,93		348,93		348,93	
1,00	1,00	1,00	391,18	391,18		391,18		391,18		391,18		391,18	
1,00	1,00	1,00	429,90	429,90		429,90		429,90		429,90		429,90	
1,00	1,00	1,00	410,55	410,55		410,55		410,55		410,55		410,55	
1,00	1,00	1,00	361,20	361,20		361,20		361,20		361,20		361,20	
1,00	1,00	1,01	403,60	403,60		403,60		403,60		403,60		403,60	
1,00	1,00	1,12	349,07	349,07		349,07		349,07		349,07		349,07	
Média				400,63		400,63		400,63		400,63		400,63	
Limite Inferior (-30%)				280,44		280,44		280,44		280,44		280,44	
Limite Superior (+30%)				520,82		520,82		520,82		520,82		520,82	
Vu adotado				401,00									
Número de Elementos					11		11		11		11		11

Relatório de Homogeneização e Cálculo do Terreno – Parte 3

VALOR DO IMÓVEL:

Valor unitário do terreno: R\$ 401,00 M²

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

TERRENO: 120,62 M²x R\$ 401,00 = R\$ 48.368,62

EDIFICAÇÃO: 0,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 48.368,62

Mogi Mirim, 19 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 Kamakam, 0 – Bairro Alto do Mirante – Loteamento – Mogi Mirim II. Mogi Mirim – SP

Cadastro municipal – 54.25.21.0401.001

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



Imagem – Aerocarta – Maio 2025

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

Área do Terreno: 371,80 M²

Testada Principal: 10,50 M

Testada 2: 8,78 M à Rua Kamakam

Área construída: 0,00 M²

Padrão construção:- 0,0

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

Planta do Imóvel



N