



Homogeneização e Cálculo de Terrenos

Nº Ordem	Elemento	Z H	Tipo ot	Preço (R\$)	Modalidade	Preço de Venda (R\$)	Ce	Ile	Topografia	Solo	At (m²)	Fp (m)	Padrão ref.	Padrão Constr.	Ie	Idade Referencial
61	61	2	OFERTA	195.000,00	VENDA	195000	1,00	69,92	DECLIVE SUAVE	SECO	360,00	12,00			0	0
62	62	2	OFERTA	250.000,00	VENDA	250000	1,00	69,92	DECLIVE SUAVE	SECO	360,00	12,00			0	0
63	63	2	OFERTA	190.000,00	VENDA	190000	1,00	69,92	PLANO	SECO	372,00	12,00			0	0
64	64	2	OFERTA	600.000,00	VENDA	600000	1,00	69,92	DECLIVE SUAVE	SECO	750,00	23,00			0	0
65	65	2	OFERTA	665.000,00	VENDA	665000	1,00	69,92	DECLIVE SUAVE	SECO	832,00	23,00			0	0
66	66	2	OFERTA	320.000,00	VENDA	320000	1,00	69,92	DECLIVE SUAVE	SECO	455,00	14,00			0	0
67	67	2	OFERTA	212.900,00	VENDA	212900	1,00	69,92	DECLIVE SUAVE	SECO	300,00	10,00			0	0
68	68	2	OFERTA	270.000,00	VENDA	270000	1,00	69,92	PLANO	SECO	384,00	12,00			0	0

Relatório de Homogeneização e Cálculo do Terreno – Parte 1

Ext. Cons.	Ac (m²)	Ft	Coef Pd Constr	Vub	Ie/Ir	Depreciação	a	k	Coef Residual	F Obsoleto	Vc	Vi	Vu	Pl	Fc	F Paradigma	Pr
	0,00	0,85	0	1.785,81	0	0	0	1	0,00	1,000	0,00	165.750,00	460,42	1,05	1,00	59,43	0,85
	0,00	0,85	0	1.785,81	0	0	0	1	0,00	1,000	0,00	212.500,00	590,28	1,05	1,00	59,43	0,85
	0,00	0,85	0	1.785,81	0	0	0	1	0,00	1,000	0,00	161.500,00	434,14	1,00	1,00	59,43	0,85
	0,00	0,85	0	1.785,81	0	0	0	1	0,00	1,000	0,00	510.000,00	680,00	1,05	1,00	59,43	0,85
	0,00	0,85	0	1.785,81	0	0	0	1	0,00	1,000	0,00	565.250,00	679,39	1,05	1,00	59,43	0,85
	0,00	0,85	0	1.785,81	0	0	0	1	0,00	1,000	0,00	272.000,00	597,80	1,05	1,00	59,43	0,85
	0,00	0,85	0	1.785,81	0	0	0	1	0,00	1,000	0,00	180.965,00	603,22	1,05	1,00	59,43	0,85
	0,00	0,85	0	1.785,81	0	0	0	1	0,00	1,000	0,00	229.500,00	597,66	1,00	1,00	59,43	0,85

Relatório de Homogeneização e Cálculo do Terreno – Parte 2

Cl	Cp	Ca	Vuh	Vuh Considerado	Discrepantes	Vu Utilizado	Discrepantes	Vu Utilizado	Discrepantes	Vu Utilizado	Discrepantes	Vu Utilizado	Discrepantes
1,00	1,00	1,00	415,57	415,57		415,57		415,57		415,57		415,57	
1,00	1,00	1,00	532,79	532,79		532,79		532,79		532,79		532,79	
1,00	1,00	1,01	373,35	373,35	D	ig	D	ig	D	ig	D	ig	D
1,00	1,00	1,10	681,77	681,77		681,77		681,77		681,77		681,77	
1,00	1,00	1,11	687,95	687,95		687,95		687,95		687,95		687,95	
1,00	1,00	1,06	575,45	575,45		575,45		575,45		575,45		575,45	
1,00	1,00	0,96	520,34	520,34		520,34		520,34		520,34		520,34	
1,00	1,00	1,02	519,94	519,94		519,94		519,94		519,94		519,94	
Média				538,39		561,97		561,97		561,97		561,97	
Limite Inferior (-30%)				376,88		393,38		393,38		393,38		393,38	
Limite Superior (+30%)				699,91		730,56		730,56		730,56		730,56	
Vu adotado				562,00									
Número de Elementos Efetivos						7		7		7		7	

Relatório de Homogeneização e Cálculo do Terreno – Parte 3



MUNICÍPIO DE
MOGI MIRIM

Consorcio Mogiano

VALOR DO IMÓVEL:

Valor unitário do terreno: R\$ 562,00 M²

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

TERRENO: 102,00 M²x R\$ 562,00 = R\$ 57.324,00

EDIFICAÇÃO: 0,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 57.324,00

Mogi Mirim, 13 de Fevereiro de 2026

CONSÓRCIO MOGIANO

José Luiz Alves
Engenheiro civil
CREA-RN 260321850-6



MUNICÍPIO DE
MOGI MIRIM

Consorcio Mogiano

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 – Avenida Luiz Gonzaga de Amoedo Campos, 0 – Bairro Nova Mogi – Loteamento – Nossa Senhora Aparecida - Mogi Mirim – SP

Cadastro municipal – 53.44.37.0349.002

Matrícula – 46607 – Ofício de Registro de Imóveis de Mogi Mirim

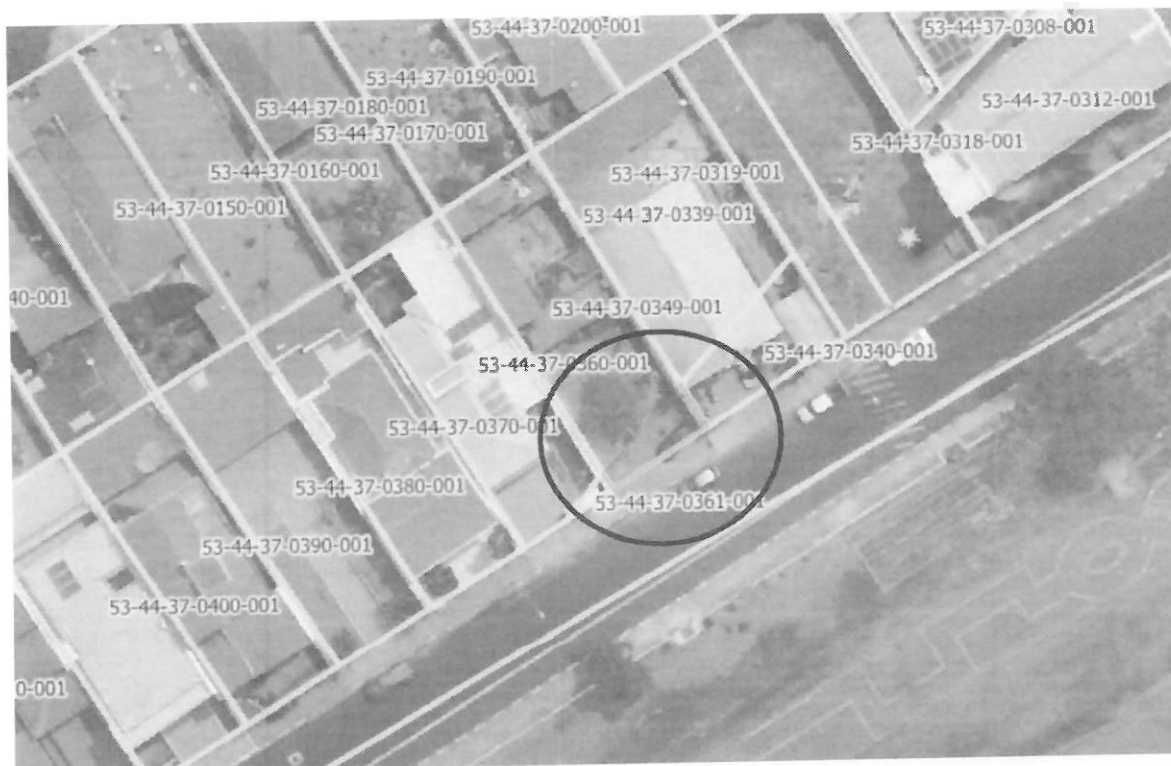


Imagem – Aerocarta – Maio 2025

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

Área do Terreno: 32,00 M²

Testada Principal: 10,00 M

Testada 2: 0,00 M

Área construída: 0,00 M²

Padrão construção: - 0,0

Matrícula – 46607 – Ofício de Registro de Imóveis de Mogi Mirim



MUNICÍPIO DE
MOGI MIRIM

Consorcio Mogiano

Planta do Imóvel





Memorial Descritivo:

Inscrição Municipal – 53.44.37.0349.002 – Matrícula 46607

Bairro – Nova Mogi

Loteamento – Jardim Nossa Senhora Aparecida

IMÓVEL CONSTITUIDO POR UM TERRENO URBANO NO LOTEAMENTO JARDIM NOSSA SENHORA APARECIDA BAIRRO NOVA MOGI MATRÍCULA 46607 LOCALIZADO À AVENIDA LUIZ GONZAGA DE AMOEDO CAMPOS 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 Luiz Gonzaga de Amoedo Campos, junto à divisa com o imóvel de Cadastro Municipal 53.44.37.0340.001; deste ponto segue em linha reta, por o alinhamento predial da Avenida Luiz Gonzaga de Amoedo Campos com 10,00 metros de distância, até o ponto localizado na divisa com o imóvel de Cadastro Municipal 53.44.37.0361.001, deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com 1,80 metros de distância, confrontando com o mesmo imóvel de Cadastros Municipal 53.44.37.0361.001, até o ponto localizado na divisa com o Lote 20 da Quadra M do Loteamento Jardim Nossa Senhora Aparecida de Cadastro Municipal 53.44.37.0349.001 e Matrícula 48172; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com 10,40 metros de distância, confrontando com o mesmo Lote 20 da Quadra M do Loteamento Jardim Nossa Senhora Aparecida de Cadastro Municipal 53.44.37.0349.001 e Matrícula 48172 até o ponto localizado na divisa com o imóvel de cadastro Municipal 53.44.37.0340.001, deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com 4,60 metros de distância, confrontando com o mesmo imóvel de Cadastro Municipal 53.44.37.0340.001, até o ponto localizado no alinhamento predial da Avenida Luiz Gonzaga de Amoedo Campos, onde teve início e termina essa descrição perimétrica, encerrando com uma área total de 32,00 metros quadrados.