



Homogeneização e Cálculo de Terrenos

Nº Ordem	Elemento	Z/H	Tipo oft	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

Est. Cons.	Ac (m²)	Ft	Coef Pd Constr	Vub	Ie/Ir	Depreciação	a	k	Coef Residual	F Obsoleto	Vc	Vi	Vu	Ri	Fc	Ir Paradigma	Rtr
0,00	0,85	0	1.785,81	0	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	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	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	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	0	1	0,00	1,000	0,00	585.250,00	679,39	1,05	1,00	59,43	0,85
0,00	0,85	0	1.785,81	0	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	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	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

Cf	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



VALOR DO IMÓVEL:

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

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

TERRENO: 4,50 M²x R\$ 562,00 = R\$ 2.529,00

EDIFICAÇÃO: 0,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 2.529,00

Mogi Mirim, 13 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 Marques, 0 – Bairro Aterrado – Loteamento – Vila Bianchi. Mogi Mirim – SP

Cadastro municipal – 53.45.68.0145.001

Matrícula – TR 3479 – Ofício de Registro de Imóveis de Mogi Mirim



Imagem – Aerocarta – Maio 2025

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

Área do Terreno: 143,25 M²

Testada Principal: 3,30 M + 5,54 em curva

Testada 2: 0,00 M

Área construída: 0,00 M²

Padrão construção:- 0,0

Matrícula – TR 3479 – Ofício de Registro de Imóveis de Mogi Mirim

Planta do Imóvel



Memorial Descritivo:

Inscrição Municipal – 53.45.68.0145.001

Bairro – Aterrado

Loteamento – Vila Bianchi

**IMÓVEL CONSTITUÍDO POR UM TERRENO URBANO NO LOTEAMENTO VILA BIANCHI
BAIRRO ATERRADO LOCALIZADO À MARQUES 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 Rua Marques, junto à divisa com a curva de confluência das Ruas Marques e Rua Santa Filomena; deste ponto segue em linha reta, por o alinhamento predial da Rua Marques com 3,30 metros de distância, até o ponto localizado na divisa com o imóvel de Cadastro Municipal 53.45.68.0172.001 e Matrícula 56561, deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com 21,70 metros de distância, confrontando com o mesmo imóvel de Cadastro Municipal 53.45.68.0172.001 e Matrícula 56561, até o ponto localizado na divisa com o imóvel de Cadastro Municipal 53.45.68.0134.001 e Matrícula 36951; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com 7,00 metros de distância, confrontando com o mesmo imóvel de Cadastro Municipal 53.45.68.0134.001 e Matrícula 36951, até o ponto localizado no alinhamento Predial da Rua Santa Filomena; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta, por o alinhamento predial da Rua Santa Filomena com 17,68 metros de distância, até o ponto localizado no início da curva de confluência com a Rua Marques, deste ponto segue em curva, por o alinhamento predial das Ruas Santa Filomena e Marques com 5,54 metros de distância, até o ponto localizado no alinhamento predial da Rua Marques, onde teve início e termina essa descrição perimétrica, encerrando com uma área total de 143,25 metros quadrados.