



CRISTIANA ANJOS
Corretora de Imóveis

CRISTIANA BOYADJIAN ANJOS, inscrita no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis da 2ª Região (São Paulo) sob o nº. 275732, na qualidade de Corretora de Imóveis vem apresentar-lhe a presente **ANÁLISE MERCADOLÓGICA**.

Este trabalho foi conduzido por profissional devidamente qualificado na atividade de avaliação imobiliária, tendo como base os dados obtidos no mercado, somados aos anos de experiência na análise e interpretação de dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis atendendo inclusive aos requisitos da Lei nº. 6530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis e a resolução número 1066/2007 do COFECI Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

Agradeço de pronto pela oportunidade de prestar os presentes serviços, bem como, me coloco à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Matrícula nº 44.054 – 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP

Descrição

Unidade autônoma correspondente ao Apartamento nº 43, localizado no 3º andar (ou 4º pavimento) do edifício integrante do empreendimento denominado “Residencial Espanha”, situado na Rua Masuzo Naniwa, nº 105, no município de Mogi das Cruzes/SP.

O imóvel possui direito ao uso de 01 vaga de garagem indeterminada, localizada no estacionamento coletivo do edifício.

Área privativa:

60,8089 m²

Área comum:

19,8205 m²

Área total:

80,6293 m²

MÉTODO UTILIZADO

A metodologia aplicada obedece aos requisitos da lei nº 6530/78 que regulamenta a profissão de corretores de imóveis, e à Resolução nº 1066/2007 do COFECI- Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

Nesta avaliação, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é o método em que o valor de mercado é obtido através de pesquisas, tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de amostras similares e que ao final são selecionadas pelo Corretora de Imóveis.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permite a obtenção de imóveis com características intrínsecas e extrínsecas, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas.

As amostras abaixo selecionadas, são dos imóveis que se assemelham ao imóvel avaliando, por tipologia, localização, metragem e foram selecionadas e analisadas pelo avaliador.

A pesquisa de mercado foi realizada entre os dias 23/02/2026 a 23/03/2026 e concentrou-se em imóveis similares ao imóvel avaliando.

TABELA DE REFERÊNCIA / AMOSTRAS

Amostra	A.U (m²)	Valor	R\$ / m² A.U	Portal
Amostra 01	60	R\$ 375.000,00	R\$ 6.250,00	Najar Imóveis
Amostra 02	60	R\$ 380.000,00	R\$ 6.333,33	Lopes Eduardo Imóveis
Amostra 03	68	R\$ 370.000,00	R\$ 5.441,17	Chaves na mão
Amostra 04	68	R\$ 370.000,00	R\$ 5.441,17	Six Imob
Amostra 05	59	R\$ 320.000,00	R\$ 5.423,72	WA

Link amostra 01

<https://www.catamaraimoveis.com.br/imovel/apartamento-mogi-das-cruzes-2-quartos-60-m/AP1423-CATA>

Link amostra 02

www.lopeseduardoimoveis.com.br/imovel/REO1138693/apartamento-a-venda-residencial-espanha-1-mogi-das-cruzes/

Link amostra 03

www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-mogi-das-cruzes-vila-mogilar-68m2-RS370000/id-39958523/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sp-mogi-das-cruzes-venda-maxcon

Link amostra 04

<https://www.siximob.com.br/imovel/?ref=088>

Link amostra 05

<https://adrianafernandeswaimoveis.com.br/comprar/sp/mogi-das-cruzes/vila-mogilar/apartamento/77902237>

Os dados das amostras são exibidos conforme constam no anúncio do Imóvel.

CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO M²

VALOR DO METRO QUADRADO = R\$ 5.777,88 / m²
(cinco mil, setecentos e setenta e sete reais e oitenta e oito centavos)

CONCLUSÃO

Valor do imóvel avaliando = Valor do Metro Quadrado X Metro Quadrado do Imóvel Avaliado

$$5.777,88 \times 60,8089 = \text{R\$ } 351.345,21$$

Assim, é do entender desta Corretora de Imóveis que o valor de mercado para o imóvel analisado é:

VALOR DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA:

R\$ 351.345,21

(trezentos e cinquenta e um mil, trezentos e quarenta e cinco reais e vinte e um centavos)

Mês de REFERÊNCIA: 03/2026

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 351.345,21

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.

Período da correção

Março/2026 a Agosto/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

153 dias

1,024417

Percentual correspondente

153 dias

2,441659 %

Valor corrigido para 01/08/2026

(=)

R\$ 359.923,86

Sub Total

(=)

R\$ 359.923,86

Valor total

(=)

R\$ 359.923,86

[Retornar](#) [Imprimir](#)