



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 colocaoà disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Matrícula nº 77.007 – 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP

Descrição

Unidade autônoma correspondente ao Apartamento nº 22, localizado no 2º andar, Torre 10 – Bloco 04, integrante do empreendimento denominado “Condomínio Residencial Jundiapéba II”, situado na Rua Doutor Francisco Soares Marialva, nº 2.399, Vila Jundiapéba, município e comarca de Mogi das Cruzes/SP.

Cabe à unidade o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, conforme disponibilidade no empreendimento

Área privativa:

42,600 m²

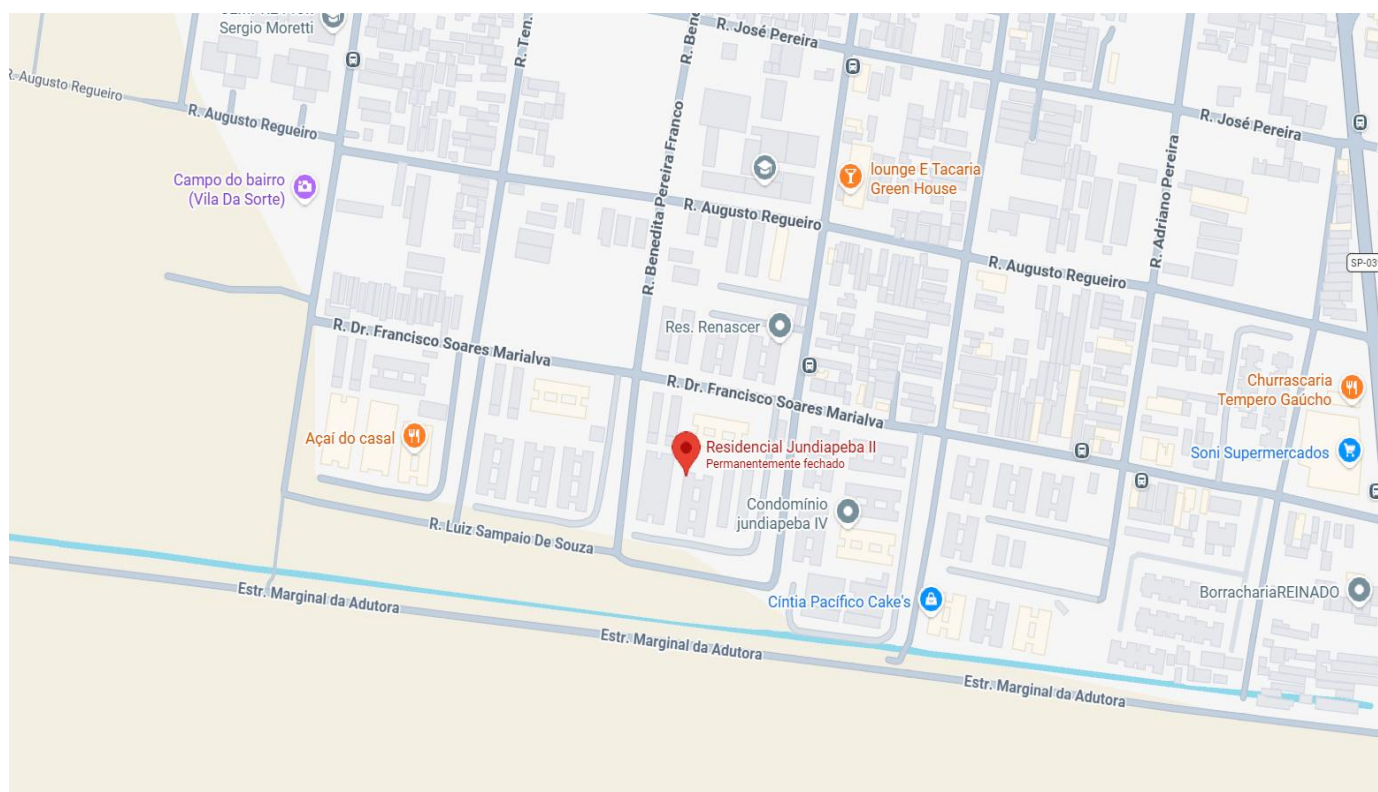
Área comum:

5,783 m²

Área total:

48,383 m²

LOCALIZAÇÃO



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 24/02/2026 a 24/03/2026 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	42	R\$ 175.000,00	R\$ 4.166,67	Platinum Imobiliária
Amostra 02	49	R\$ 180.000,00	R\$ 3.673,47	W Imóveis
Amostra 03	42	R\$ 130.000,00	R\$ 3.095,24	Lopes Eduardo Imóveis
Amostra 04	44	R\$ 180.000,00	R\$ 4.090,91	Objetiva Suzano
Amostra 05	43	R\$ 130.000,00	R\$ 3.023,26	Kumaga Moveis

Link amostra 01

<https://www.platinumimoveis.com.br/imovel/apartamento-mogi-das-cruzes-2-quartos-42-m/AP0790-PLBZ>

Link amostra 02

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-ville-de-sant-michel-3028756709.html?n_src=Listado&n_pills=Playground&n_pg=1&n_pos=18

Link amostra 03

<https://www.lopeseduardoimoveis.com.br/imovel/REO971093/apartamento-42-m-2-quartos-jundiapeba-mogi-das-cruzes-sp/>

Link amostra 04

<https://www.objetivasuzano.com.br/imovel/apartamento-mogi-das-cruzes-2-quartos-44-m/AP0280-OBJI>

Link amostra 05

<https://www.kumagaiimoveis.com.br/imovel/?ref=AP560>

Pesquisa de Mercado de imóveis em divulgação, de natureza e características semelhantes, localizados no mesmo local ou em localidade próxima.

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\$ 3.609,91/m²***(três mil, seiscentos e nove reais e noventa e um centavos por metro quadrado)***CONCLUSÃO****Valor do imóvel avaliando = Valor do Metro Quadrado X Metro Quadrado do Imóvel Avaliado**

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

VALOR DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA:**R\$ 153.782,17***(cento e cinquenta e três mil, setecentos e oitenta e dois reais e dezessete centavos)***Mês de REFERÊNCIA: 03/2026**



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 153.782,17
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/03/2026 a 01/06/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	92 dias	1,019622
Percentual correspondente	92 dias	1,962186 %
Valor corrigido para 01/06/2026	(=)	R\$ 156.799,66
Sub Total	(=)	R\$ 156.799,66
Valor total	(=)	R\$ 156.799,66

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