CRISTIANA ANJOS

Corretora de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2026 às 09:11 , sob o número WMCZ26700497345
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019666-51.2023.8.26.0361 e código vXZoAGIZ.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2026 às 09:11 , sob o número WMCZ26700497345
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019666-51.2023.8.26.0361 e código vXZoAGIZ.

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 Jundiapeba II", situado na Rua Doutor Francisco Soares Marialva, nº 2.399, Vila Jundiapeba, 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 m^2

Área comum:

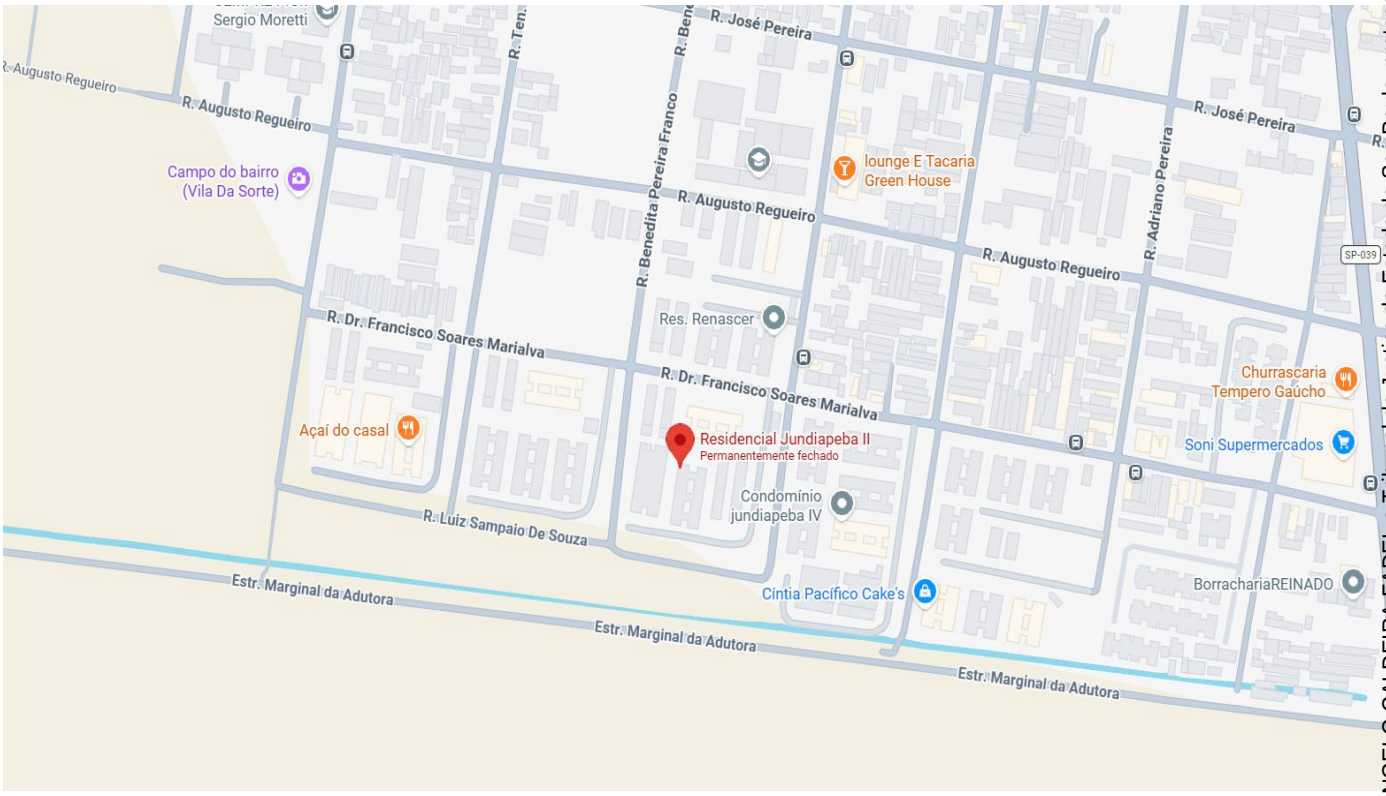
5,783 m^2

Área total:

48,383 m^2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2026 às 09:11 , sob o número WMCZ26700497345
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019666-51.2023.8.26.0361 e código vXZoAGIZ.

LOCALIZAÇÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2026 às 09:11 , sob o número WMCZ26700497345
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019666-51.2023.8.26.0361 e código vXZoAGIZ.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2026 às 09:11 , sob o número WMCZ26700497345
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019666-51.2023.8.26.0361 e código vXZoAGIZ.

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 Imoveis

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2026 às 09:11 , sob o número WMCZ26700497345
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019666-51.2023.8.26.0361 e código vXZoAGIZ.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2026 às 09:11 , sob o número WMCZ26700497345
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019666-51.2023.8.26.0361 e código vXZoAGIZ.

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 pelo critério mês cheio.
Período da correção	Março/2026 a Setembro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	184 dias	1,020319
Percentual correspondente	184 dias	2,031893 %
Valor corrigido para 01/09/2026	(=)	R$ 156.906,86
Sub Total	(=)	R$ 156.906,86
Valor total	**(=)**	**R$ 156.906,86**

Retornar Imprimir

