



**D2 ENGENHARIA
E AVALIAÇÕES**

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: One7 Securitizadora de Créditos Comerciais S/A

IMÓVEL: Apartamento

LOCALIZADO: Rua Francisco Vaz Coelho, nº 272 - Apartamento 113 - Tipo B - Mogi das Cruzes / SP

DATA: 17 de agosto de 2026

LAUDO Nº: 26.08.15383 JU



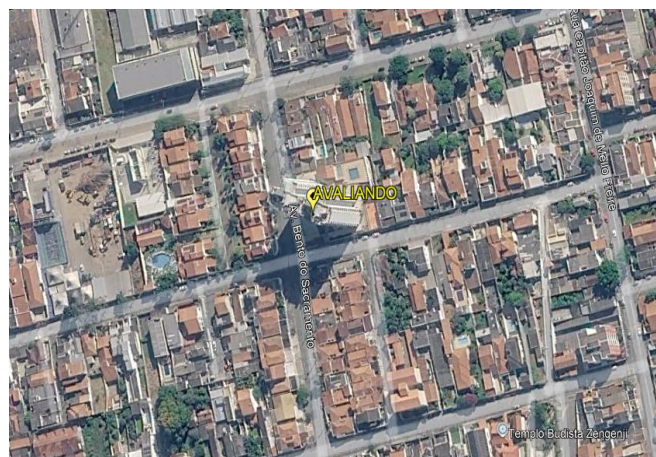
LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Solicitante:	One7 Securitizadora de Créditos Comerciais S/A
Tipo do Imóvel:	Apartamento
Endereço:	Rua Francisco Vaz Coelho, nº 272 - Apartamento 113 - Tipo B Bairro Lagoa Seca - CEP 08735-440 Mogi das Cruzes / SP
Ocupação:	Realizada vistoria externa, porém sem indício de ocupação
Cliente:	Diamantina Veiculos LTDA
Data:	17 de agosto de 2026
Nº do Laudo:	26.08.15383 JU



Sumário Executivo

Solicitante	One7 Securitizadora de Créditos Comerciais S/A		
Cliente	Diamantina Veiculos LTDA		
Objetivo do Laudo	Determinar o Valor de Mercado	Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Tipo do Imóvel	Apartamento	Uso	Residencial
Ocupação	Realizada vistoria externa, porém sem indício de ocupação		
Localização	Rua	Francisco Vaz Coelho	nº 272
	Bairro	Lagoa Seca	Compl Apartamento 113 - Tipo B
	Cidade	Mogi das Cruzes	CEP 08735-440
	UF	SP	Condomínio Edifício Residencial Serra de Mogi



VALOR DE MERCADO	R\$ 851.000,00	VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA	R\$ 626.000,00
	Oitocentos e cinquenta e um mil reais		Seiscentos e vinte e seis mil reais

O presente laudo tem por finalidade a determinação do Valor de Mercado do imóvel, para fins de atualização de valor. Esse laudo não tem objetivo de avaliar o imóvel para subsidiar operações de garantia de operação financeira.

Área construída	132,69 m ²	Área de terreno	-
Data do Laudo	17 de agosto de 2026	Nº do Laudo	26.08.15383 JU



1. Carta ao contratante

São Paulo / SP, 17 de agosto de 2026

ONE7 SECURITIZADORA DE CRÉDITOS COMERCIAIS S/A

Cliente: Diamantina Veiculos LTDA

Laudo completo de avaliação do apartamento residencial nº113 no Edifício Residencial Serra de Mogi, situado na Rua Francisco Vaz Coelho, nº 272, bairro Lagoa Seca, Município de Mogi das Cruzes – SP.

Prezados,

Em atenção à solicitação de V.Sas, a D2 Engenharia e Avaliações tem o prazer de apresentar o laudo completo de avaliação imobiliária nº 26.08.15383 JU, com objetivo de determinar o valor de mercado.

O presente laudo foi elaborado seguindo os mais altos padrões de rigor técnico, conforme as normas da ABNT NBR 14653 - 1, 2, 3 e 4, além das recomendações de associações de classe, como IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Dácio Pereira Daniel
Engenheiro Civil (CREA SP: 0.600.448.610)
CEO / Responsável técnico
D2 Engenharia e Avaliações Ltda

Roberto Carlos Oliveira
Engenheiro Civil (CREA SP: 5.069.518.853)
Diretor técnico
D2 Engenharia e Avaliações Ltda



2. Introdução

Por premissa, o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios ou desapropriações, pois a pesquisa sobre os títulos de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto nem responsabilidade dos avaliadores.

O valor aqui encontrado refere-se ao valor de mercado definido como o valor que um bem consegue obter em dinheiro nesta data, na hipótese das partes, vendedores e compradores, estarem desejosas de vender e comprar, mas não compelidas, estando, portanto, o valor obtido vinculado às condições atuais de mercado.

A critério do solicitante, também poderão ser fornecidos os valores de liquidez, tanto o valor para liquidação com ordem de venda, como o valor para liquidação forçada. Com diferente conceito, esses valores pressupõem vendedores compelidos a vender em tempos mais escassos e compradores com interesse, mas não forçados a comprar.

O valor de mercado, objeto principal da avaliação, pressupõe que as partes, compradores e vendedores, estejam motivadas, informadas e assessoradas, com perfeito conhecimento do valor justo do imóvel. A critério do solicitante, poderá ser fornecido o valor de locação.

Pressupõem-se também a concessão de um tempo razoável para colocação do imóvel no mercado através dos veículos convencionais, como placas e anúncios, e o assessoramento de corretores especializados.

Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, aos materiais utilizados na sua construção e à permanência do mesmo no estado em que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

O presente laudo foi elaborado através dos padrões ideais de rigorosidade, estabelecidos pelas normas da ABNT NBR 14653 - 1-2-3-4 e recomendações de associações de classe como IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

A adoção de metodologia específica aplicada ao caso foi feita por decisão do nosso corpo técnico que, após análise, julgou ser essa a mais adequada, a qual estará adiante justificada.

Finalmente, declaramos que a D2 Engenharia e Avaliações Ltda não tem nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliados nem com os solicitantes, não tendo, portanto, interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.

Os resultados, em especial os valores e comentários, são considerados sigilosos, de modo que informações ou cópias somente serão fornecidas com a expressa autorização do solicitante.

3. Considerações

3.1. Imóvel objeto de avaliação

O presente laudo tem como objetivo apresentar a avaliação do imóvel descrito a seguir, realizada conforme a respectiva metodologia.

Imóvel	Tipologia	Metodologia adotada para avaliação
Mat.44.950	Apartamento	Método Comparativo Direto de dados de mercado

3.2. Documentos analisados

Para a realização desta avaliação, foi apresentada a seguinte documentação:

Imóvel	Documento	Nº documento	Órgão emissor	Data emissão
Mat.44.950	Certidão de Matrícula	44.950	1º Oficial de Registro de	30/07/2026

3.3. Endereço e localização

A análise detalhada do endereço e da localização do imóvel foi realizada mediante a verificação das informações constantes na documentação, em conjunto com a confrontação dos dados que foram coletados 'in loco'.

Imóvel	Documento	Endereço descrito no documento	Endereço existente 'in loco'
Mat.44.950	Certidão de Matrícula	Rua Francisco Vaz Coelho nº 272 - Edifício Residencial Serra de Mogi	Rua Francisco Vaz Coelho nº 272 - Edifício Residencial Serra de Mogi

Após verificação, constatou-se que não há divergência de endereço entre o que está registrado na documentação e a situação apurada 'in loco'.

3.4. Vistoria

Foi realizada vistoria externa no imóvel, sendo levantadas as informações conforme abaixo:

Nível da vistoria	Vistoria externa
Data em que foi realizada	16 de agosto de 2026
Existe indícios de ocupação no imóvel?	Não
Imóvel encontra-se locado?	Não



3. Considerações

3.5. Outras informações

O imóvel avaliando corresponde a uma unidade residencial integrante do Edifício Residencial Serra de Mogi, empreendimento de uso exclusivamente residencial, constituído por edificação multifamiliar vertical, composta por múltiplos pavimentos e unidades autônomas.

Não foi realizada a vistoria interna da unidade. Dessa forma, não foi possível verificar as condições internas de conservação, padrão de acabamento, distribuição dos ambientes, habitabilidade e eventuais reformas ou alterações. Durante a vistoria externa, o porteiro do empreendimento recusou-se a informar se o imóvel se encontrava ocupado, também não sendo possível confirmar sua situação de ocupação na data da vistoria.

Para efeito de cálculos, foi adotada situação paradigma a partir das características do aspecto externo do empreendimento e das unidades semelhantes anunciadas no mesmo empreendimento.

Recomenda-se a realização de vistoria interna da unidade, a fim de possibilitar a verificação direta de suas condições de conservação, acabamento, instalações e habitabilidade.

4. Localização

4.1 Resumo

O imóvel avaliando está localizado no município de Mogi das Cruzes/SP, importante município da Região Metropolitana de São Paulo, com economia diversificada e atuação relevante nos setores de comércio, serviços, indústria, educação e agricultura. O município apresenta infraestrutura urbana consolidada, ampla oferta de equipamentos públicos e privados e mercado imobiliário diversificado, com presença de imóveis residenciais horizontais e verticais de diferentes padrões construtivos.

A região onde se insere o imóvel está localizada no bairro Vila Lavínia, área predominantemente residencial de Mogi das Cruzes, caracterizada pela presença de edificações residenciais unifamiliares e, principalmente, empreendimentos multifamiliares verticais. Observa-se padrão construtivo predominantemente médio a médio-alto, com condomínios residenciais dotados de infraestrutura de lazer, segurança e demais facilidades voltadas ao conforto dos moradores. O Edifício Residencial Serra de Mogi está inserido nesse contexto, apresentando tipologia compatível com a ocupação predominante da região.

O entorno apresenta ocupação urbana consolidada, com disponibilidade de comércio e serviços destinados ao atendimento das necessidades cotidianas da população, incluindo supermercados, farmácias, instituições de ensino, academias, restaurantes, padarias e demais estabelecimentos comerciais. A região também conta com condomínios residenciais e equipamentos voltados ao lazer e à convivência, contribuindo para a atratividade da área.

Quanto à infraestrutura urbana, observa-se atendimento por redes de abastecimento de água, coleta de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação, drenagem e serviços de telecomunicações, compatíveis com o padrão de urbanização do município. A região apresenta ainda facilidade de acesso às principais vias de circulação de Mogi das Cruzes, favorecendo a integração com outras áreas do município e o deslocamento para a região central.

Sob o aspecto socioeconômico, a região apresenta perfil predominantemente residencial, com ocupação por famílias e moradores que buscam imóveis inseridos em áreas urbanizadas e com disponibilidade de comércio, serviços e infraestrutura. Não se identificam, no contexto do bairro, fatores culturais ou políticos específicos que exerçam influência significativa sobre a ocupação ou sobre o comportamento do mercado imobiliário local.

Dessa forma, a localização do imóvel pode ser considerada favorável no contexto urbano de Mogi das Cruzes, destacando-se a ocupação predominantemente residencial, a presença de empreendimentos multifamiliares de padrão médio a médio-alto, a infraestrutura urbana consolidada, a oferta de comércio e serviços e a facilidade de acesso às demais regiões do município, fatores que contribuem positivamente para sua atratividade e liquidez no mercado imobiliário.

Aspectos relacionados à infraestrutura urbana no entorno:

☒ Energia elétrica	☒ Iluminação pública	☒ Segurança	☒ Pavimentação	☒ Ônibus
☒ Rede de água	☒ Serviços de telec.	☒ Coleta de lixo	☒ Agência bancária	☒ Hospital
☒ Rede de esgoto	☒ Guias e Sarjetas	☒ Rede de gás	☒ Praças e Parques	☒ Metrô/Trem

4. Localização

4.2 Local

23°32'03.5"S 46°12'29.7"W





4. Localização

4.3. Fotos do local



Rua Francisco Vaz



Avenida Bento Sacramento

4. Localização

4.4. Entorno



Hospital Sepaco Mogi das Cruzes



Urupema Shopping



Braz Cubas



Assaí Atacadista Henrique Peres



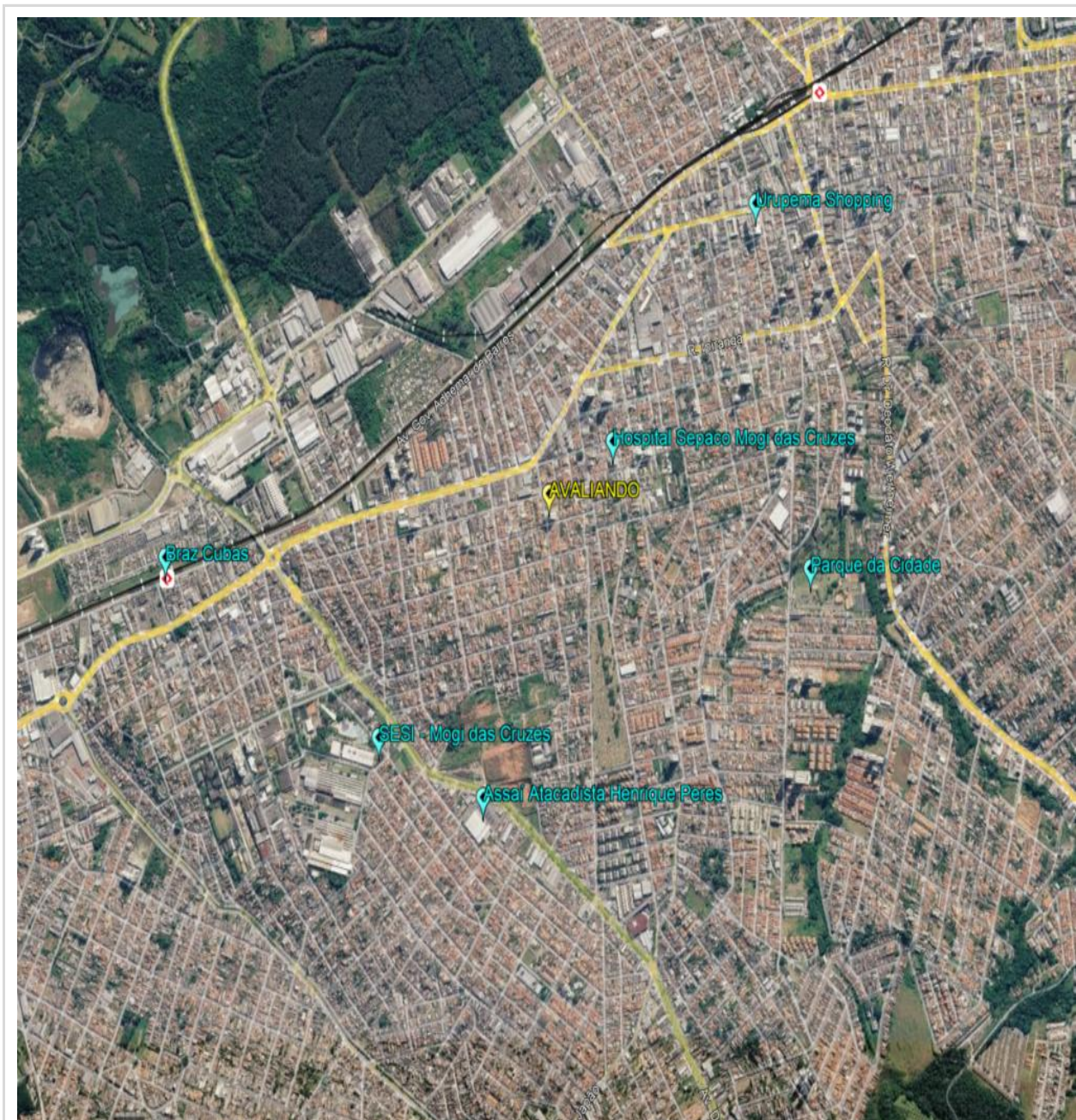
Parque da Cidade



SESI - Mogi das Cruzes

4. Localização

4.5. Imediações





5. Diagnóstico de mercado

Mercado	☐	Aquecido	☒	Estável	☐	Recessivo
Oferta	☐	Alta	☒	Média	☐	Baixa
Demanda	☐	Alta	☒	Média	☐	Baixa
Liquidez	☐	Alta	☒	Média	☐	Baixa

Comentários

O mercado imobiliário residencial na região de Mogi das Cruzes apresenta oferta diversificada de apartamentos de padrão médio a médio-alto, com demanda concentrada em empreendimentos que oferecem infraestrutura condominial, localização adequada e facilidade de acesso aos principais pontos da cidade. Observa-se a presença de imóveis destinados predominantemente à moradia, com comercialização influenciada pela área privativa, número de dormitórios e vagas de garagem, padrão construtivo, estado de conservação, posição da unidade e estrutura de lazer oferecida pelo condomínio.

No Edifício Residencial Serra de Mogi, conforme pesquisa realizada, foram identificadas algumas ofertas de unidades disponíveis para venda. Conforme informações obtidas junto a corretores atuantes na região, a disponibilidade de apartamentos no empreendimento costuma ser reduzida, caracterizando uma oferta relativamente limitada dentro do próprio condomínio. Tal condição reduz a concorrência direta entre unidades do mesmo empreendimento, embora existam imóveis de características semelhantes em outros condomínios residenciais da região.

O imóvel avaliando, integrante do Edifício Residencial Serra de Mogi, apresenta tipologia residencial multifamiliar vertical e características compatíveis com o segmento de mercado identificado. Sua inserção em empreendimento consolidado e a reduzida quantidade de unidades disponíveis no próprio edifício constituem fatores favoráveis à comercialização. Por outro lado, a velocidade de absorção do imóvel dependerá principalmente da adequação do preço às condições de mercado e de suas características específicas em comparação às unidades concorrentes.

Ressalta-se que não foi realizada vistoria interna do imóvel, tendo sido efetuada apenas vistoria externa. Dessa forma, não foi possível aferir diretamente as condições internas de conservação, padrão de acabamento, eventuais reformas, benfeitorias ou diferenciais da unidade, fatores que podem interferir na atratividade e no prazo de comercialização.

Diante das características observadas, da oferta disponível, do perfil de demanda e da concorrência identificada, atribui-se ao imóvel avaliando liquidez média. Considera-se que a unidade apresenta condições de inserção no mercado residencial local, porém sua comercialização poderá demandar prazo compatível com a dinâmica do segmento, sendo influenciada principalmente pelo valor ofertado, área privativa, número de vagas, estado de conservação, padrão de acabamento, posição da unidade e demais atributos específicos do imóvel.

6. Edificações

O imóvel avaliando corresponde ao apartamento nº 113, Tipo B, situado no 11º andar do Edifício Residencial Serra de Mogi, localizado na Rua Francisco Vaz Coelho, nº 272, em Mogi das Cruzes/SP.

Trata-se de unidade residencial integrante de empreendimento multifamiliar vertical, constituída por unidade padronizada, com área privativa de 132,695 m², destinada ao uso residencial.

A unidade está inserida em edificação composta por múltiplos pavimentos e apresenta características compatíveis com a tipologia e o padrão construtivo do empreendimento.

Sobre o Edifício Residencial Serra de Mogi

O Edifício Residencial Serra de Mogi consiste em um empreendimento residencial multifamiliar vertical, destinado exclusivamente ao uso residencial, composto por unidades autônomas padronizadas. O edifício apresenta padrão construtivo compatível com empreendimentos residenciais de médio a médio-alto padrão, dispondo de infraestrutura voltada à segurança, conforto e convivência dos moradores.

O empreendimento apresenta múltiplos pavimentos, com unidades residenciais distribuídas nos pavimentos-tipo. O condomínio dispõe de portaria, elevadores, áreas de circulação e estacionamento, além de áreas de uso comum compatíveis com sua tipologia e padrão construtivo.

O condomínio conta com os seguintes espaços e áreas de lazer:

Piscina	Churrasqueira	Quadra esportiva	Áreas verdes
Academia	Playground	Sala de jogos	

Áreas construídas (m²)

Imóvel	Constante nos documentos							Existente 'in loco'			
	Certidão de Matrícula					-	-	Privativa	Comum	Garagem	Total
	Privativa	Comum	Garagem	Total	Fração Ideal						
Apto 113	132,69	114,56	20,70	267,95	1,95%	-	-	132,69	114,56	20,70	267,95
Total	132,69	114,56	20,70	267,95	-	-	-	132,69	114,56	20,70	267,95

Foi detectada divergência entre as áreas constantes nos documentos e o que foi constatado 'in loco'.

Não foi realizada vistoria interna do imóvel, tendo sido efetuada apenas vistoria externa, impossibilitando a aferição da área privativa e a verificação de eventuais divergências físicas.

Para efeito da avaliação, foi considerada a área privativa de 132,695 m², conforme documentação disponibilizada.

Recomenda-se a realização de vistoria interna para confirmação das características e da área da unidade.

6. Edificações

Classificação das edificações

Imóvel	Tipo de edificação	Padrão construtivo	Idade	Estado de conservação	Andar	Vagas	Vista diferenciada
Apto 113	Apartamento	Médio - Com Elevador	15	Regular	11º	2	Não possui

Para efeito de cálculos, foi adotada a área paradigma de cálculo abaixo:

Área privativa	132,69 m²	Em razão da não realização de vistoria interna, foi adotada, para fins de avaliação, a área privativa constante na matrícula do imóvel.
----------------	-----------	---

Distribuição interna e acabamentos

Imóvel	Pavimento	Ambiente	Qte.	Paredes	Forro	Pisos	Esquadrias
Apto 113	1	Não Vistoriado	-	Não Vistoriado	Não Vistoriado	Não Vistoriado	Não Vistoriado

Louças e metais

Ambiente	Qte.	Bancada Tampo	Cuba Louça	Metais
Apto 113	-	Não Vistoriado	Não Vistoriado	Não Vistoriado

Cobertura	-
-----------	---

Fachada	-
---------	---



7. Fotos do imóvel



Acesso garagem



Av. Bento Sacramento



Av. Bento Sacramento



Avaliando visto da esquina



Fachada avaliando



Fachada avaliando Av. Bento do sacramento



7. Fotos do imóvel



Fachada avaliando



Garagem do prédio



Identificação do condomínio



Placa das ruas



Placa das ruas



Vista da Av. Bento do sacramento



7. Fotos do imóvel



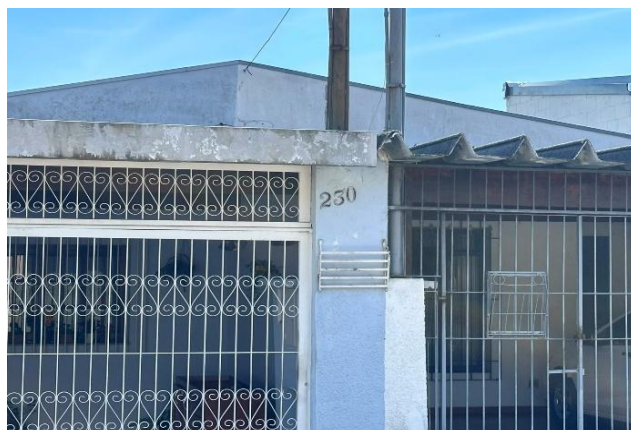
Vista da rua Francisco Vaz



Vistas da rua Francisco Vaz



Vistas da rua Francisco Vaz



Vizinho lado direito



Vizinho lado direito



Vizinho lado esquerdo av. bento do sacramento



7. Fotos do imóvel



Vizinho lado esquerdo av. bento do sacramento

-

8. Croqui dos elementos comparativos





9. Fichas de Pesquisa

	SITUAÇÃO PARADIGMA			Tipologia	Apartamento	Coordenadas		23°32'03.5"S 46°12'29.7"W	
	Endereço	Rua Francisco Vaz Coelho, nº 272 - Cidade: Mogi das Cruzes				Estado	SP		
	Área construída	132,69 m²	Padrão construtivo	Médio - Com Elevador	Condomínio	Edifício Residencial Serra de M			
	N° de dormitórios		N° de suítes:		Idade	15 anos			
	Área terreno	inserir área	Testada	-	Profundidade	-			
	Área terreno (excedente)	-	Área projeção edificação		Prof. Equivalente	-			
	Superfície	Seco	Topografia	Plano	Conservação	-			
	Zoneamento	ZOP1-A - Zona de Ocupação Preferencial 1-A			CA máx	1,5	TO máx	65,00	
	Andar	11º	Situação	Esquina	Localização	Regular			
	Valor inclui mobília?	Não	Vista diferenciada	Não possui	Vagas de garagem	2	Peso	5,00%	
	CUB adotado	CUB - R8/N	SP	R\$ 2.231,37 / m²	Julho / 2026				
	Observações	-							



COMPARATIVO 1	VENDA		Data:	17/08/2026	Coordenadas		23°32'03.5"S 46°12'29.7"W	
Endereço	Rua Francisco Vaz Coelho, nº 272				Estado	SP		
Bairro	Vila Lavínia	Cidade	Mogi das Cruzes		Tipologia	Apartamento		
Fonte	DFM Imóveis	Telefone	(11) 97066-8413		Condomínio	Edifício Residencial Serra de M		
Área construída	136,00 m²	Padrão construtivo	Médio - Com Elevador		Idade	15 anos		
Nº de dormitórios	2	Nº de suítes:	1		Situação	Esquina		
Área terreno		Testada	30,00 m		Profundidade	-		
Área terreno (excedente)	-	Área projeção edificação			Prof. Equivalente			
Superfície	Seco	Topografia	Plano		Conservação	Regular		
Zoneamento	ZOP1-A - Zona de Ocupação Preferencial 1-A				CA máx	1,5	TO máx	65,00
		Valor inclui mobília?	Não		Localização	Regular		
Preço de anúncio (venda)	R\$ 850.000,00	Status	Oferta		Andar	3º		
Valor da benfeitoria	R\$ 850.000,00	Valor do terreno	-		Vagas de garagem	2		
Valor unitário benfeitoria	R\$ 6.250,00	Valor unitário terreno	-		Vista diferenciada	Não possui		
Observações	Apartamento com 3 dormitorios sendo 1 suite , com 2 vagas.							



9. Fichas de Pesquisa



COMPARATIVO 2	VENDA	Data:	17/08/2026	Coordenadas	23°32'03.5"S 46°12'29.7"W
Endereço	Rua Francisco Vaz Coelho, nº 272	Estado	SP	Tipologia	Apartamento
Bairro	Vila Lavínia	Cidade	Mogi das Cruzes	Condomínio	Edifício Residencial Serra de M
Fonte	Argentino Imoveis	Telefone	(11) 99379-1782	Idade	15 anos
Área construída	137,00 m²	Padrão construtivo	Médio - Com Elevador	Situação	Esquina
Nº de dormitórios	1	Nº de suítes:	2	Profundidade	-
Área terreno		Testada		Prof. Equivalente	-
Área terreno (excedente)	-	Área projeção edificação		Conservação	Regular
Superfície	Seco	Topografia	Plano	CA máx	1,5
Zoneamento	ZOP1-A - Zona de Ocupação Preferencial 1-A	Valor inclui mobília?	Não	TO máx	65,00
		Status	Oferta	Localização	Regular
Preço de anúncio (venda)	R\$ 920.000,00	Andar	3º	Vagas de garagem	2
Valor da benfeitoria	R\$ 920.000,00	Valor do terreno	-	Vista diferenciada	Não possui
Valor unitário benfeitoria	R\$ 6.715,33	Valor unitário terreno	-		
Observações	Apartamento com 3 dormitórios sendo 2 suítes , com 2 vagas.				



9. Fichas de Pesquisa



COMPARATIVO 3	VENDA	Data:	17/08/2026	Coordenadas	23°32'03.5"S 46°12'29.7"W
Endereço	Rua Francisco Vaz Coelho, nº 272	Estado	SP	Tipologia	Apartamento
Bairro	Vila Lavínia	Cidade	Mogi das Cruzes	Condomínio	edificio Residencial Serra de Mo
Fonte	Laura Pardiniho	Telefone	(11) 91288-1424	Idade	15 anos
Área construída	134,00 m²	Padrão construtivo	Médio - Com Elevador	Situação	Esquina
Nº de dormitórios	2	Nº de suítes:	2	Profundidade	
Área terreno		Testada		Prof. Equivalente	-
Área terreno (excedente)	-	Área projeção edificação		Conservação	-
Superfície	Seco	Topografia	Plano	CA máx	1,5
Zoneamento	ZOP1-A - Zona de Ocupação Preferencial 1-A	Valor inclui mobília?	Não	TO máx	65,00
		Status	Oferta	Localização	Regular
Preço de anúncio (venda)	R\$ 950.000,00	Andar	6º	Vagas de garagem	2
Valor da benfeitoria	R\$ 950.000,00	Valor do terreno	-	Vista diferenciada	Não possui
Valor unitário benfeitoria	R\$ 7.089,55	Valor unitário terreno	-		
Observações	Apartamento com 2 dormitórios sendo 2 suítes , com 2 vagas.				



9. Fichas de Pesquisa



COMPARATIVO 4	VENDA		Data:	17/08/2026	Coordenadas	23°32'05.2"S 46°12'51.1"W
Endereço	Rua Francisco Martins Feitosa, nº 790				Estado	SP
Bairro	Vila Lavínia	Cidade	Mogi das Cruzes		Tipologia	Apartamento
Fonte	Maria Leticia Machado Te	Telefone	(11) 97402-8972		Condomínio	Condomínio Residencial Monte
Área construída	80,00 m²	Padrão construtivo	Médio - Com Elevador		Idade	10 anos
Nº de dormitórios	2	Nº de suítes:	1		Situação	Meio de quadra
Área terreno		Testada			Profundidade	-
Área terreno (excedente)	-	Área projeção edificação			Prof. Equivalente	-
Superfície	Seco	Topografia	Plano		Conservação	Regular
Zoneamento	ZOP1-A - Zona de Ocupação Preferencial 1-A				CA máx	1,5
		Valor inclui mobília?	Não		TO máx	65,00
Preço de anúncio (venda)	R\$ 700.000,00	Status	Oferta		Localização	Regular
Valor da benfeitoria	R\$ 700.000,00	Valor do terreno	-		Andar	10º
Valor unitário benfeitoria	R\$ 8.750,00	Valor unitário terreno	-		Vagas de garagem	2
Observações	Apartamento com 2 dormitórios sendo 1 suítes , com 2 vagas.				Vista diferenciada	Não possui



9. Fichas de Pesquisa



COMPARATIVO 5	VENDA	Data:	170/08/2026	Coordenadas	23°31'57.1"S 46°12'14.7"W
Endereço	Rua dos Aposentados, nº 53			Estado	SP
Bairro	Centro	Cidade	Mogi das Cruzes	Tipologia	Apartamento
Fonte	André Tardelli Silva	Telefone	(11) 95805-6046	Condomínio	Condomínio Residencial Ellega
Área construída	65,00 m²	Padrão construtivo	Médio - Com Elevador	Idade	15 anos
Nº de dormitórios	2	Nº de suítes:	1	Situação	Esquina
Área terreno		Testada		Profundidade	
Área terreno (excedente)	-	Área projeção edificação		Prof. Equivalente	-
Superfície	Seco	Topografia	Plano	Conservação	Regular
Zoneamento	ZOP1-A - Zona de Ocupação Preferencial 1-A			CA máx	1,5
		Valor inclui mobília?	Não	Localização	Regular
Preço de anúncio (venda)	R\$ 478.000,00	Status	Oferta	Andar	7º
Valor da benfeitoria	R\$ 478.000,00	Valor do terreno	-	Vagas de garagem	1
Valor unitário benfeitoria	R\$ 7.353,85	Valor unitário terreno	-	Vista diferenciada	Não possui
Observações	Apartamento com 2 dormitórios sendo 1 suítes , com 1 vagas.				



10. Metodologia

10.1. Metodologia utilizada

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para a determinação do valor de mercado do imóvel, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Tal método estabelece, de forma direta, um sistema de comparação com imóveis similares por meio da coleta de dados e pesquisa junto a imobiliárias, profissionais especializados, proprietários, anúncios classificados, órgãos públicos e outros veículos que possam fornecer informações básicas e concretas sobre os imóveis ofertados ou vendidos recentemente.

A similaridade dos imóveis pesquisados é de fundamental importância para que tenhamos elementos passíveis de comparação direta.

Embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e localização, o processo comparativo requer um aprimoramento em seu grau de precisão, obtido por meio de outro processo auxiliar denominado Homogeneização de Valores. Esse processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos por meio de diferentes fatores, cuja aplicação depende de cada caso. Assim, fatores fundamentais, como localização, atualização, fonte, testada e profundidade, topografia, padrão construtivo, idade e conservação, entre outros, são considerados para tornar os elementos mais comparáveis, independentemente da similaridade já pré-selecionada na pesquisa.

O resultado do comparativo de dados de mercado, apesar de sua simplicidade, é um dos mais precisos devido à relação direta de cotejamento com o mercado, evitando processos indiretos de reprodução ou involutivos que, na maioria das vezes, introduzem alguma imprecisão. O Método Comparativo, dada a característica do imóvel em questão e a viabilidade de sua aplicação ao caso, é o mais apropriado para a determinação do valor de mercado do imóvel.

A fim de aumentar a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por um processo de saneamento de valores que eventualmente estejam muito distantes da média, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 20% ou 30%, eliminando-se os valores fora desse intervalo e recalculando-se uma nova média (média saneada). Assim, o valor unitário obtido pode ser considerado o real valor de mercado.

JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA

Dentro da região de influência na qual se insere o imóvel, foi possível identificar uma amostragem em tamanho suficiente para se obter um valor médio confiável. Tal fato nos levou à aplicação do método comparativo, de maior precisão para o caso em questão.



10. Metodologia

10.2 Homogeneização de valores

Concluída a pesquisa de ofertas de imóveis similares, faz-se necessária a aplicação do processo denominado "Homogeneização de Valores". Tal processo consiste, basicamente, na aplicação de diversos fatores, com o objetivo de tornar as pesquisas mais comparáveis ao imóvel avaliado, pois, por mais similares que sejam, essas sempre apresentam diferenças em relação ao imóvel que, na maioria das vezes, é adotado como paradigma de comparação.

Os diversos fatores de homogeneização compreendem índices cujos valores são baseados em estudos consagrados e advêm de normas avaliatórias, cabendo ao avaliador sua correta aplicação e, ao seu bom senso, a utilização dos fatores que realmente influenciam a formação dos preços dos imóveis.

Dessa forma, os formadores de preços escolhidos para o caso em questão serão destacados e utilizados para a correção das diferenças entre os elementos pesquisados e o imóvel avaliado.

Após a análise do caso, consideram-se os fatores de homogeneização que serão utilizados nos cálculos que resultarão no valor de mercado do imóvel.



11. Homogeneização

Coeficientes para cálculo de homogeneização							
Elemento	1	2	3	4	5	6	7
	Área Construída	Padrão de Acabamento	Andar	Depreciação Ross-Heidecke	Vagas de Garagem	Localização	NA
Avaliando	132,69	5,075	1,070	0,875	66,345	0,900	-
01	136,00	5,075	1,040	0,858	68,000	0,900	-
02	137,00	5,075	1,040	0,858	68,500	0,900	-
03	134,00	5,075	1,055	0,875	67,000	0,900	-
04	80,00	5,075	1,068	0,904	40,000	0,900	-
05	65,00	5,075	1,060	0,858	65,000	0,900	-

Dado	Valor de Anúncio (R\$)	Valor Unitário (R\$)	Fator Oferta	Valor unitário (com fator oferta) (R\$)	Fatores							Somatória dos Fatores	Valor Unitário homogeneizado (R\$)
					Área Construída	Padrão de Acabamento	Andar	Depreciação Ross-Heidecke	Vagas de Garagem	Localização	NA		
01	850.000,00	6.250,00	0,90	5.625,00	1,0062	1,0000	1,0288	1,0198	1,0012	1,0000	1,0000	1,056	5.940,55
02	920.000,00	6.715,33	0,90	6.043,80	1,0080	1,0000	1,0288	1,0198	1,0016	1,0000	1,0000	1,058	6.396,26
03	950.000,00	7.089,55	0,90	6.380,60	1,0025	1,0000	1,0142	1,0000	1,0005	1,0000	1,0000	1,017	6.490,16
04	700.000,00	8.750,00	0,90	7.875,00	0,9387	1,0000	1,0023	0,9679	0,9801	1,0000	1,0000	0,889	7.001,62
05	478.000,00	7.353,85	0,90	6.618,46	0,9147	1,0000	1,0094	1,0198	0,9990	1,0000	1,0000	0,943	6.240,58
					6.508,57	Média						Média	6.413,83
					13,06%	Coef. Variação Inicial						Coef. Variação Final	6,07%

Saneamento		
Número de elementos	5	
Valor unitário homogeneizado	6.413,83	
Limite Superior	+ 30%	8.337,98
Limite Inferior	- 30%	4.489,68

Intervalo de confiança		
Número de elementos saneados	5	
Coef. (Desvio/MAs)	16,48	
Desvio Padrão	389	
Distr. "t" Student	1,48	
Intervalo Superior	6.680,64	4,16%
Intervalo Inferior	6.147,03	-4,16%
Ampl. Total Int. Confiança 80%	533,61	
Ampl. Total Int. Confiança 80% (em %)	8,32%	
Grau de Precisão	3	

Formação do valor	
Área (m²)	132,69
Valor Unitário Final (R\$/m²)	6.413,83
Aproveitamento	1,00
Valor (R\$)	851.051,53
Valor Arredondado (R\$)	851.000,00

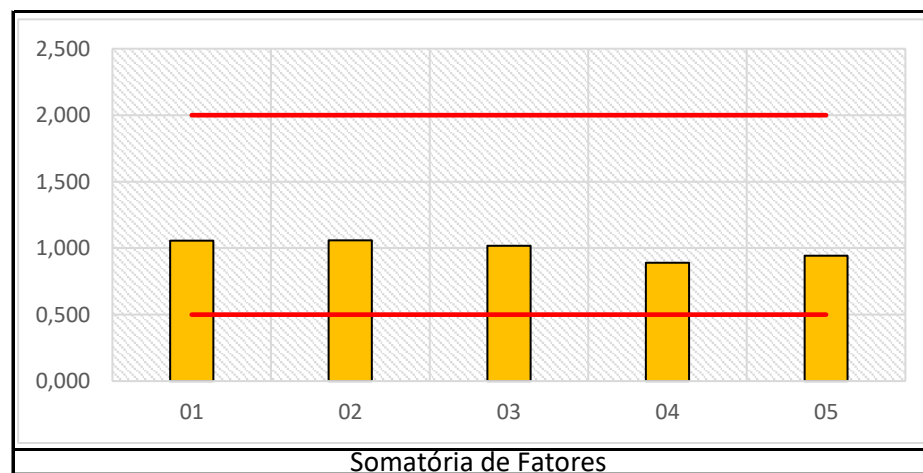
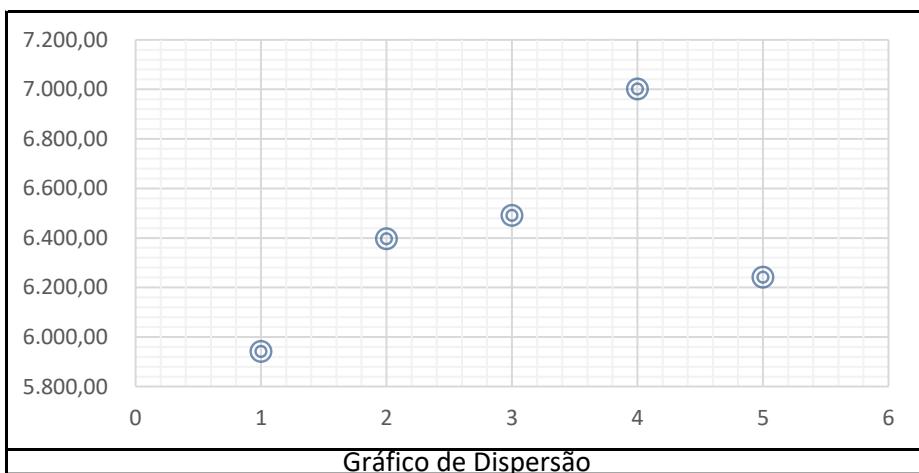
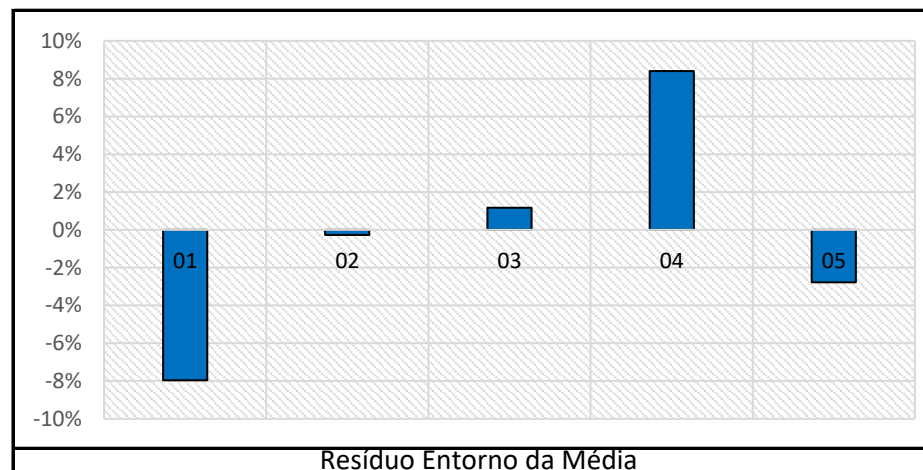
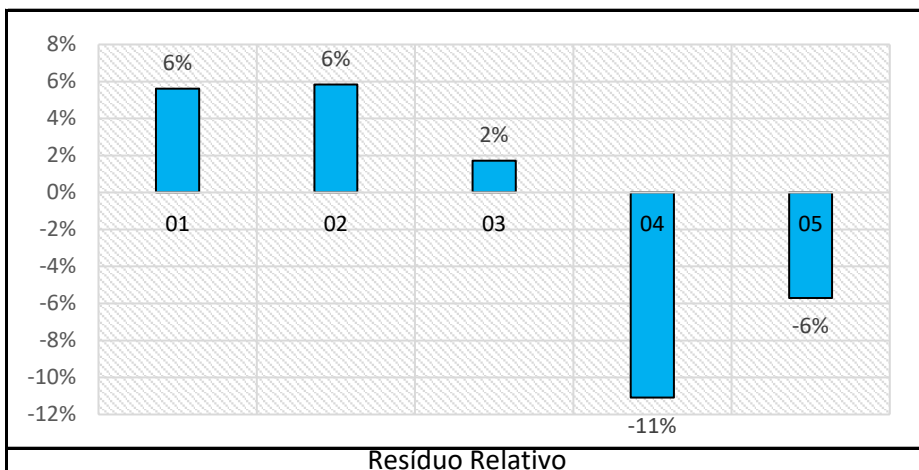
VALOR DE MERCADO

R\$ 851.000,00



11. Homogeneização

11.1. Gráficos



12. Especificação da avaliação

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3
Total:			8

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
<i>Pontos mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens Obrigatórios</i>	2 e 4, com os demais no mínimo no grau II	2 e 4, com os demais no mínimo grau I no mínimo grau II	todos, no mínimo no grau I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :			II

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
Intervalo de confiança:			8,32%
GRAU DE PRECISÃO :			III

13. Valor de liquidação forçada

Esse trabalho considera a liquidação de um imóvel como sendo a sua rápida e imediata comercialização. Nesse sentido, os autores consideram "que deve ser considerada a redução do valor de mercado de forma a compensar as partes envolvidas na transação, vendedor e comprador, respectivamente e ganho e a perda dos juros e correção monetária vigentes no mercado financeiro no período de absorção pelo mercado imobiliário regional, período esse expresso pela velocidade de venda de imóveis análogos ao avaliando".



FORMAÇÃO DE VALOR DE LIQUIDEZ

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) - R\$			Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		
IPTU	-	0,02% a. m.	Taxa aplicação financeira (a.a.)	16,00%	Taxa Selic + 2%
Manutenção/administração	-	0,02% a. m.	Inflação média (a.a.)	4,44%	IPCA 12 meses
Condomínio	-	0,02% a. m.	Custo financeiro total	11,07%	a.a.
Outros	-	0,02% a. m.	Taxa de risco	0,33%	a.m.
Total 01		0,08% a. m.	Total 02	1,21% a.m.	
Despesas totais (1+2)			Prazo de comercialização	24 meses	

Determinação do Valor de Liquidação Forçada

$$Valor\ de\ Liquidação\ Forçada = \frac{Valor\ de\ Mercado}{(1 + i)^n}$$

i - Taxa de Desconto (a.m.)	1,29%
i - Taxa de Desconto (a.a.)	16,61%
n - número de meses	24 meses
Valor de liquidação forçada	R\$ 626.000,00
Coeficiente calculado	74%

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R\$ 626.000,00



Termo de encerramento

Este trabalho foi conduzido com total imparcialidade, de forma independente e livre de quaisquer benefícios, interesses ou vínculos que possam comprometer a atuação do profissional responsável.

São Paulo / SP, 17 agosto de 2026

Dácio Pereira Daniel
Engenheiro Civil (CREA SP: 0.600.448.610)
CEO
D2 Engenharia e Avaliações Ltda

Roberto Carlos Oliveira
Engenheiro Civil (CREA SP: 5.069.518.853)
Diretor técnico
D2 Engenharia e Avaliações Ltda



DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA



Documentação

Em razão do tamanho dos arquivos, deixamos de incluir os anexos neste laudo. Os documentos utilizados nesta avaliação encontram-se em nossa base de dados para o caso de necessidade de consulta.