

São Paulo | 05 de agosto | 2026

Imóvel Avaliado

Apartamento nº 1.002, localizado no 10º pavimento do Subcondomínio Residencial R2V, integrante do Condomínio Mobi One Vila Mariana, na Rua Domingos de Moraes, 1.832, Vila Mariana/SP. Registrado sob a **matrícula nº 135.026 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.**

A unidade possui 33,200 m² de área privativa, 14,202 m² de área comum e 46,402 m² de área total, com fração ideal de 0,005304. O apartamento está totalmente mobiliado e com móveis planejados, apresentando padrão moderno e pronto para uso imediato. O condomínio é de padrão contemporâneo, situado em área urbana consolidada e de alta liquidez imobiliária.

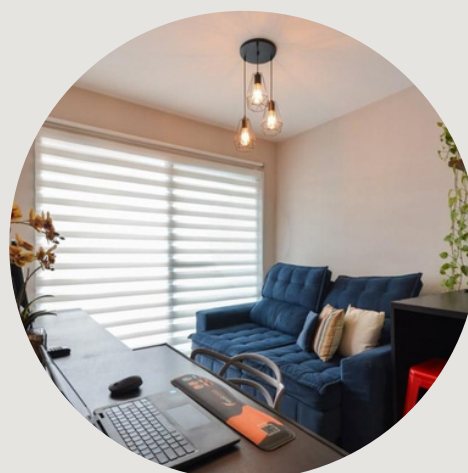
Finalidade do Parecer

Determinação do valor de mercado do imóvel. Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Metodologia aplicada

Neste método, a estimativa do valor de mercado do imóvel avaliado é obtida por meio da comparação com outros imóveis que possuam características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, cujos dados foram obtidos por pesquisa criteriosa no mercado local. As informações coletadas são analisadas e ajustadas por meio de técnicas de homogeneização devidamente normatizadas, que permitem a devida ponderação das variáveis envolvidas, garantindo maior precisão e coerência na valoração final.

Imagem do bem





Análise da localização

O imóvel está localizado na Vila Mariana, área urbana consolidada e altamente valorizada de São Paulo, com forte presença de comércio, serviços, educação e mobilidade. A Rua Domingos de Morais é uma via estruturada, com infraestrutura completa e grande conveniência no entorno. A região possui acesso facilitado às principais vias, como Vergueiro, Ricardo Jafet, 23 de Maio e Avenida Paulista, além da proximidade às estações Vila Mariana e Chácara Klabin do metrô, garantindo mobilidade rápida para diversas áreas da cidade. A presença de escolas, universidades, hospitais, supermercados e serviços essenciais reforça a praticidade local. A combinação entre infraestrutura robusta, mobilidade privilegiada e estabilidade do mercado torna a localização altamente favorável e valorizada dentro do segmento residencial de padrão contemporâneo.

Consideração final

Com base nas informações levantadas e nos comparativos de mercado, estimo que o valor de mercado atual do imóvel seja de aproximadamente:

R\$ 680.000,00 (seiscentos e oitenta mil reais).

Sem mais.

Atenciosamente,



Bárbara Prando Fagundes Góes
CRECISP 295595
E-mail: barbarapfgoes@gmail.com