

BÁRBARA GÓES

CRECI 255595

São Paulo | 10 de dezembro | 2025

Imóvel Avaliado

Apartamento residencial localizado na Alameda Barão de Limeira, nº 237, apto 701 – Campos Elíseos, São Paulo/SP – CEP 01202-001, composto por 1 dormitório, banheiro social, área de serviço com sacada, pequena dependência de empregada, duas salas amplas e varanda, com 104,34m².

Registro Imobiliário:

Matrícula 9849 do 5º Cartório de Registro de imóveis de São Paulo.

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.

Foto do imóvel



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

Imóveis de referência

- Apartamento, 2 dormitórios, 105 m², em Campos Elíseos, R\$ 608.000,00
Apartamento, 2 dormitórios, 105 m², em Campos Elíseos
- Apartamento com 2 quartos à venda na Alameda Barão de Limeira, 237, Campos Eliseos, R\$ 640.000,00
Apartamento em Campos Eliseos, reformado, a venda

Análise da localização

O imóvel está localizado na região central de São Paulo com ampla oferta de comércio, serviços, transporte público e infraestrutura urbana consolidada. Possui acesso facilitado a vias importantes como Av. Rio Branco e Av. São João, além de proximidade com linhas de ônibus e estações de metrô, favorecendo a mobilidade. Trata-se de uma área tradicional, com grande fluxo e diversidade de atividades, indicada para quem busca praticidade no dia a dia e acesso rápido a diferentes pontos da cidade. A localização apresenta boa liquidez para moradia ou investimento.

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\$ 604.000,00 (seiscentos e quatro mil reais).

Sem mais.

Atenciosamente,

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. Identificação do Imóvel

- **Endereço:** Alameda Barão de Limeira, nº 237, apto 701 – Campos Elíseos, São Paulo – SP, 01202-001
- **Descrição:** Apartamento residencial composto por 1 dormitório, banheiro social, área de serviço com sacada, pequena dependência de empregada, duas salas amplas e varanda, imóvel antigo, necessitando reforma e modernização.
- **Matrícula:** nº 9849 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

2. Finalidade

Apurar o **valor de mercado atual** do imóvel descrito, observando parâmetros técnicos, critérios de avaliação e dados reais de mercado, conforme a **Lei nº 6.530/1978** e as **Resoluções COFECI nº 957/2006** e **nº 1.066/2007**.

3. Metodologia

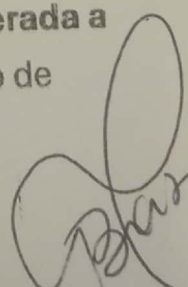
Foi adotado o **método comparativo direto de dados de mercado**, fundamentado na análise de imóveis de tipologia e padrão construtivo semelhantes, localizados na mesma região.

4. Localização e Infraestrutura da Região

O imóvel está localizado à área pertencente à região central de São Paulo, caracterizada por infraestrutura urbana consolidada e ampla disponibilidade de serviços essenciais. O entorno dispõe de variados estabelecimentos comerciais, instituições de ensino, unidades de saúde, restaurantes, agências bancárias e demais atividades que favorecem a rotina dos moradores.

A mobilidade é um ponto relevante, contando com **fácil acesso a importantes vias como Av. Rio Branco e Av. São João**, além de proximidade com **corredores de ônibus e estações de metrô**, possibilitando rápida conexão com outras áreas da cidade. A região apresenta fluxo constante de pessoas e veículos, típica de zona central, o que contribui para maior oferta de transporte e conveniência.

Trata-se de local que atende bem perfis que buscam praticidade, deslocamento facilitado e variedade de serviços próximos, apresentando **liquidez moderada a boa no mercado imobiliário**, com variação de valores sensível ao estado de conservação das unidades, padrão construtivo e condições internas de manutenção.



5. Valor de Mercado

Com base nos dados levantados e na metodologia aplicada, o valor estimado de mercado é de:

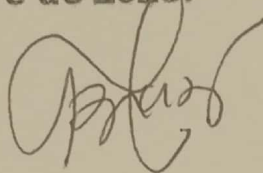
R\$ 587.000,00 (quinhentos e oitenta e sete mil reais).

São Paulo, 10 de dezembro de 2025.

Marcia Braz

CRECISP nº 247823

E-mail: marciabraz49.mb@gmail.com



PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Imóvel Avaliado

Apartamento residencial localizado na Alameda Barão de Limeira, nº 237, apto 701 – Campos Elíseos, São Paulo – SP, CEP 01202-001, composto por 1 dormitório, banheiro social, área de serviço com sacada, pequena dependência de empregada, duas salas amplas e varanda, situado em edifício tradicional da região central.

Matrícula nº 9849 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Objetivo da Avaliação

Este documento tem como finalidade identificar o valor de mercado do imóvel descrito, observando os parâmetros técnicos e legais que regem a atividade de corretagem, conforme previsto na Lei Federal nº 6.530/1978 e nas Resoluções COFECI nº 957/2006 e nº 1.066/2007.

Critério Adotado

A precificação foi definida mediante análise comparativa de mercado, considerando imóveis similares, com características físicas e localização equiparáveis. Foram ponderados fatores como padrão construtivo, estado de conservação, metragem, uso, entorno e liquidez na região, aplicando técnicas de homogeneização reconhecidas pelo segmento imobiliário.

Conclusão e Valor de Mercado

Com base nos estudos realizados e nos dados de mercado obtidos, atribui-se ao imóvel avaliado o valor de:

590.000,00 (quinhentos e noventa mil reais).

São Paulo, 10 de dezembro de 2025.

Debora Sonia Ignacio de Oliveira

CRECISP nº 302826-F

E-mail: deboraignacio36@gmail.com