

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

IMÓVEL

Apartamento- Localizado na Rua Loureiro da Cruz, nº 305, apartamento 12, no bairro da Aclimação em São Paulo- SP

OBJETIVO

Esta avaliação tem como objetivo a atualização do valor patrimonial do imóvel em atendimento a solicitação de pessoa interessada.

CARACTERÍSTICAS E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O referido imóvel, objeto desta avaliação, trata-se de um apartamento área residencial mista, com infraestrutura de transporte coletivo, ampla variedade de comércio e agências bancárias, localizado na Rua Loureiro da Cruz, nº 305, apartamento 12, no bairro da Aclimação em São Paulo, S.P. O imóvel apresenta 03 dormitórios, sendo 01 suíte, sala para dois ambientes, banheiro social, cozinha, área de serviço e dependência de empregado com 02 vagas de garagem.

ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA

Área total – 188 m²

Área Útil- 98,98 m²

Inscrição Municipal: 033.061.0262-8

PARAMETROS PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

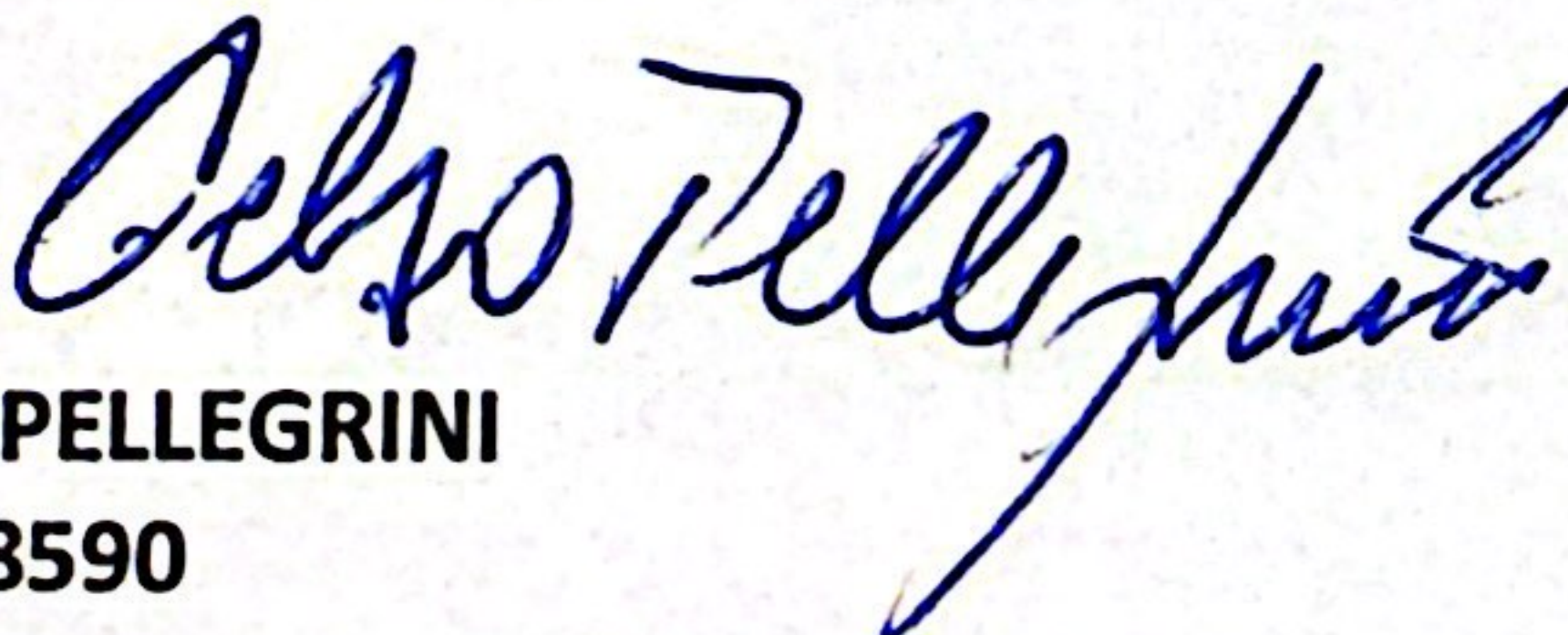
Para avaliação do imóvel em estudo foram considerados os seguintes itens:

- 1-Localização do Imóvel;
- 2- Acessibilidade;
- 3-Potencial da área;
- 4-Pesquisa com corretores da região (venda realizadas recentemente e outros imóveis com anúncios);
- 5-Topografia;
- 6-Infraestrutura;

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Com apreciação de todos os itens supracitados, o valor de avaliação do referido imóvel para atualização do cadastro é de R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil, pelo imóvel).

São Paulo, 15 de janeiro de 2026.


CELSE PELLEGRINI
CRECI 8590

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Avaliação solicitada por CONDOMINIO EDIFICIO SAINT MICHEL – CNPJ nº 57.351.751/0001-70 estabelecido na Rua Loureiro da Cruz, nº 305 - Bairro Aclimação, São Paulo/SP – CEP. 01529-020, conforme segue:

FINALIDADE: Determinação de preço de mercado e atualização do valor patrimonial.

IMÓVEL: Apartamento nº 12 , localizado no 1º andar ou 2º pavimento do EDIFICIO SAINT MICHEL, situado na Rua Loureiro da Cruz, nº 305 - 37º Subdistrito – Aclimação, com área útil de 98,98 m², área comum de 46,10m², com área de garagem de 42,92m² que correspondem à 02 (duas) VAGAS INDETERMINADAS nos 1º e 2º subsolos, totalizando a área construída de 188,00 m² - Matrícula 89.677 do 16º. Registro de Imóveis de São Paulo, com Cadastro junto a Prefeitura do Município sob o nº 033.061.0262-8 e Valor Venal de Referência para o ano corrente de 2026 de R\$ 841.573,00 (Oitocentos e quarenta e um mil, quinhentos e setenta e três reais) .

CONSIDERAÇÕES: Trata-se de Apartamento Tipo com 98,98m² de área útil em condomínio datado de maio de 1987, portanto há 38 anos, composto de 3 (três) dormitórios sendo 1 suíte, 1 banheiro social, sala para 2 (dois) ambientes, cozinha, área de serviço, dependências de empregado e 2 (duas) vagas de garagem, tudo em bom estado de conservação.

LOCALIZAÇÃO: O imóvel está localizado na Rua Loureiro da Cruz, nº 305, Bairro Aclimação, São Paulo/SP, CEP 01529-020, a 700 metros do Portão 01 do Parque da Aclimação (10 minutos caminhando), próximo da Avenida Aclimação, servido por comércio e transporte público, 1 km da Estação Vergueiro e 1,3 km da Estação Paraíso do Metrô, próximo de escolas municipais, estaduais e particulares , posto de saúde da Prefeitura (UPA) e do eixo de hospitais de alto padrão de qualidade.

Do quanto exposto, considerando Localização do Imóvel, Potencial da Área Urbana, Acessibilidade e Infraestrutura Regional, têm-se que o valor médio de mercado para compra/venda e atualização patrimonial na presente data é de **R\$ 1.080.000,00 (Hum milhão e oitenta mil reais), com variação de mais ou menos 10% (dez por cento).**

Avaliação feita pelo Corretor de Imóveis AGNELIO DE SOUSA INACIO, devidamente inscrito como corretor junto ao CRECISP sob o nº 225.801 e também Perito Avaliador devidamente inscrito no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis sob o nº 47372 que ao final assina.

São Paulo, 16 de janeiro de 2026.



Documento assinado digitalmente
gov.br AGNELIO DE SOUSA INACIO
Data: 16/01/2026 14:11:37-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

AGNELIO DE SOUSA INACIO

CRECI-SP 225.801

CNAI 47372

RG nº 16.895.676-7 SSP/SP

CPF nº 090.883.358-00

Praça Dr. João Mendes, nº 52 – Conj. 1602 , Centro – São Paulo/SP – CEP. 01501-000
(11) 3105.3102 - (11) 99844-7250

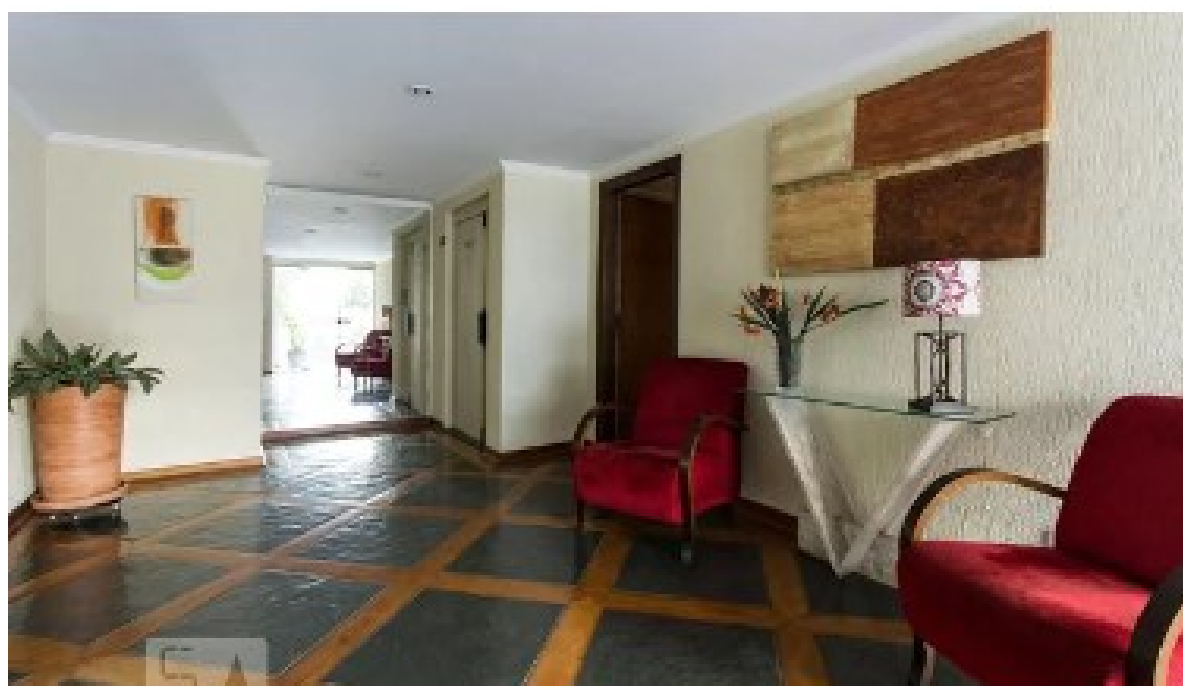
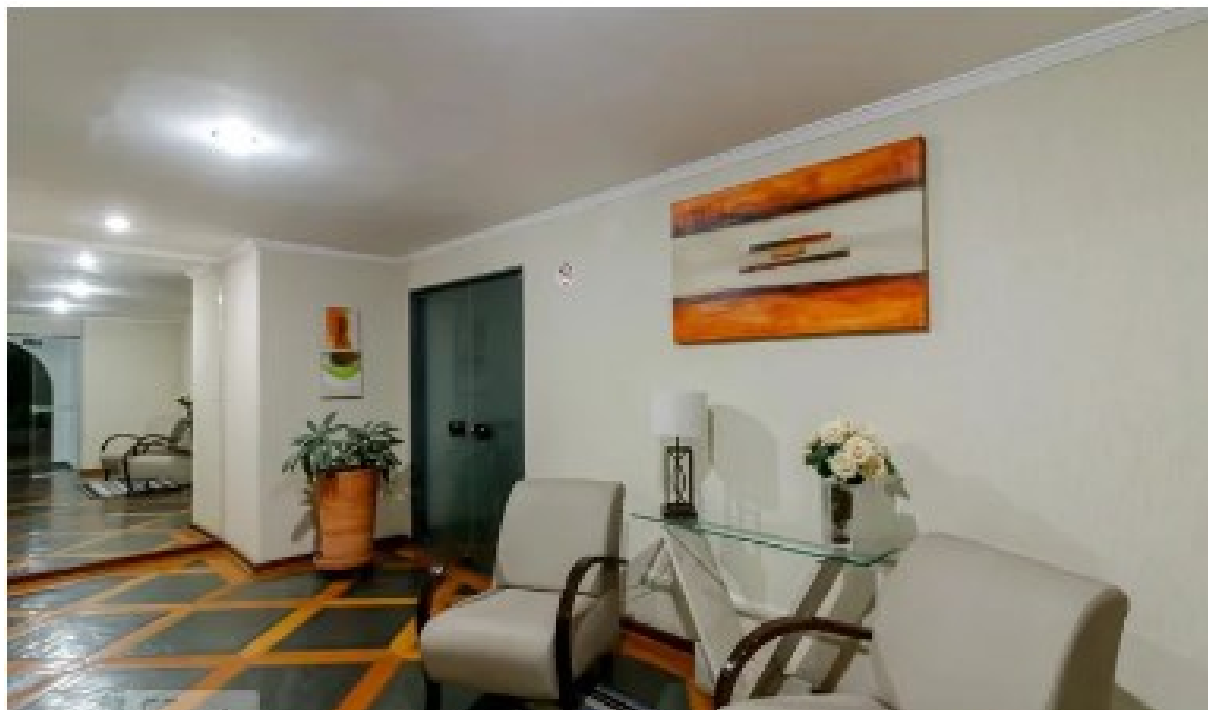
Sede Própria
wfenix.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS RENATO SOARES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/01/2026 às 15:56 , sob o número WJMJ26400439692. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1053920-86.2025.8.26.0100 e código IQEGYULn.

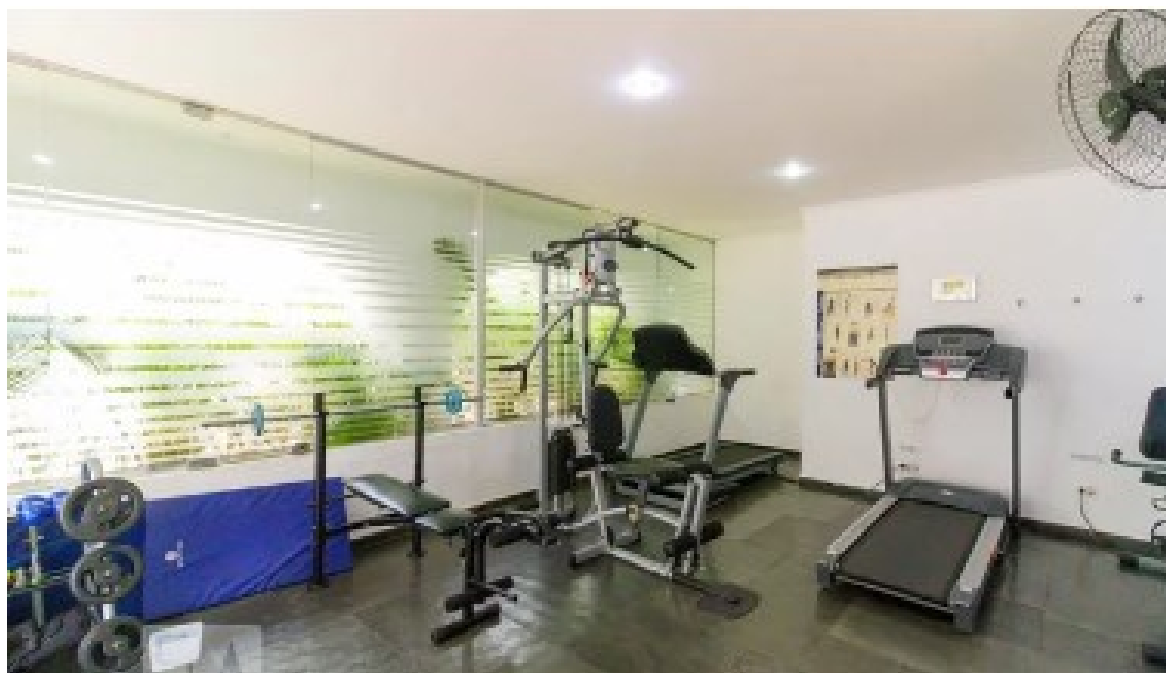
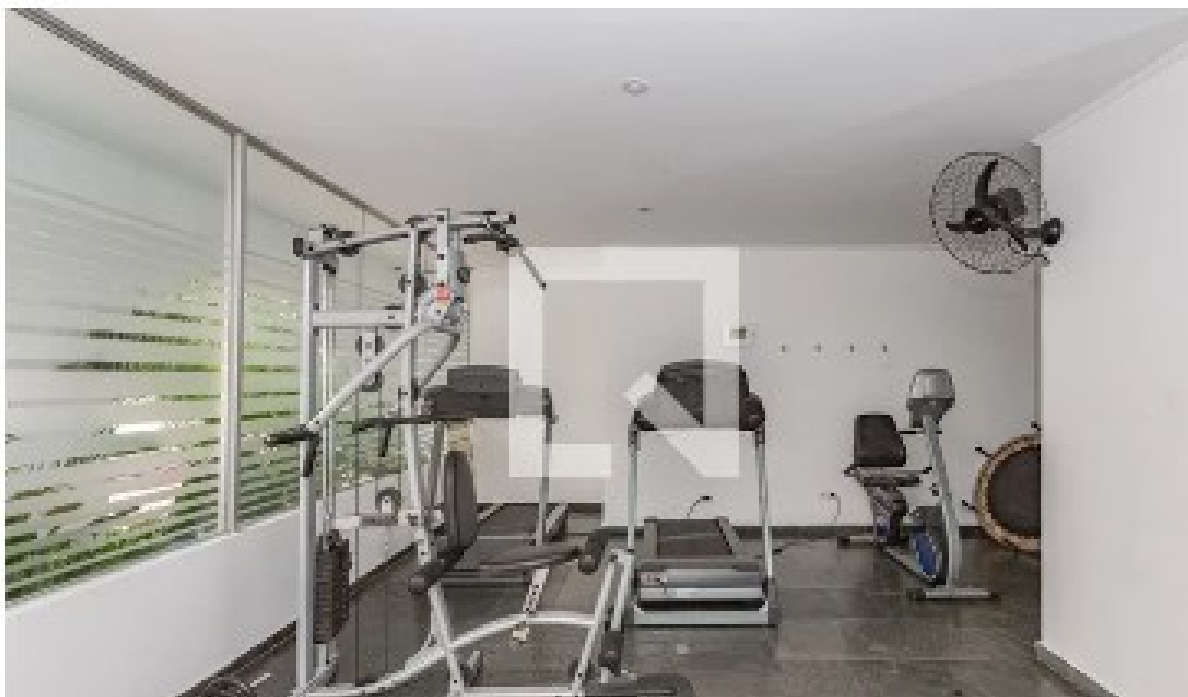
Anexo do Laudo de Avaliação de Imóvel Residencial
Rua Loureiro da Cruz, 305 – Apto 12 – Aclimação – São Paulo/SP
Perito Avaliador: Agnelio de Sousa Inacio - Corretor de Imóveis – Creci 225.801
Registro no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis nº 47372



Anexo do Laudo de Avaliação de Imóvel Residencial
Rua Loureiro da Cruz, 305 – Apto 12 – Aclimação – São Paulo/SP
Perito Avaliador: Agnelio de Sousa Inacio - Corretor de Imóveis – Creci 225.801
Registro no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis nº 47372



Anexo do Laudo de Avaliação de Imóvel Residencial
Rua Loureiro da Cruz, 305 – Apto 12 – Aclimação – São Paulo/SP
Perito Avaliador: Agnelio de Sousa Inacio - Corretor de Imóveis – Creci 225.801
Registro no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis nº 47372



Anexo do Laudo de Avaliação de Imóvel Residencial
Rua Loureiro da Cruz, 305 – Apto 12 – Aclimação – São Paulo/SP
Perito Avaliador: Agnelio de Sousa Inacio - Corretor de Imóveis – Creci 225.801
Registro no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis nº 47372



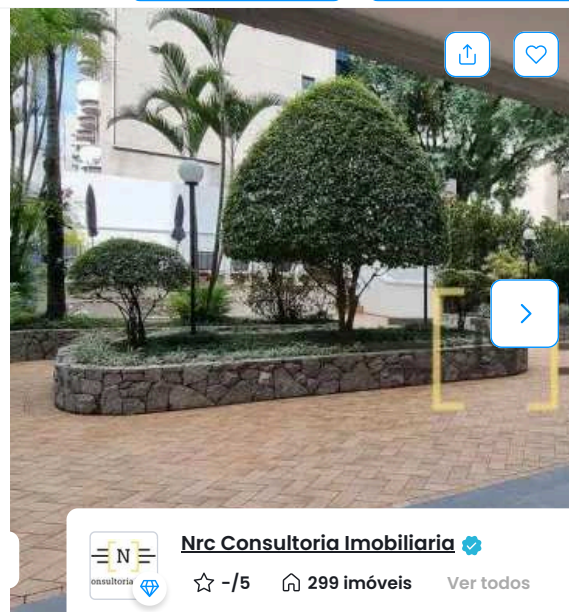
Anexo do Laudo de Avaliação de Imóvel Residencial
Rua Loureiro da Cruz, 305 – Apto 12 – Aclimação – São Paulo/SP
Perito Avaliador: Agnelio de Sousa Inacio - Corretor de Imóveis – Creci 225.801
Registro no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis nº 47372





Criar conta

Entrar



Venda / ... / **Rua Loureiro da Cruz**

Compartilhar

Favoritar

Para comprar

Apartamento

Para comprar

Apartamento

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 99 m² por R\$ 980.000

Metragem
99 m²

Quartos
3

Banheiros
3

Vagas
2

Aceita animais

Piscina

Varanda

+10

Rua Loureiro da Cruz - Aclimação, São Paulo - SP



Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 2 meses, atualizado há 3 semanas.

Valores

Venda
R\$ 980.000

Condomínio
R\$ 1.600/mês

IPTU
R\$ 517

Características

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 980.000, Rua Loureiro da Cruz - Aclimação, São

☐ Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

Fale com o anunciante

(11) 94170-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

Imóvel

Condomínio

✓ 99 m²

✓ 3 quartos

✓ 3 banheiros

✓ 2 vagas

[Ver mais](#) ▾

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 99 m² por R\$ 980.000

(Código do anunciante: AP1166 | Código no Viva Real: 2845976962)

São 100 m², 03 dormitórios, 01 suíte, + 01 social, copa cozinha e área de serviço grande, dependência e banheiro de empregada, 02 vagas demarcadas.

Mostrar descrição completa ▾

(11) 94170-...[Ver telefone](#)

🕒 Anúncio criado em 24 de outubro de 2025, atualizado há 3 semanas.

Envie uma mensagem

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 980.000, Rua Loureiro da Cruz - Aclimação, São Paulo - SP que encontrei no VivaReal. Aguardo seu contato, obrigado.

☐ Receber ofertas similares ⓘ

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

Fale com o anunciante

📞 (11) 94170-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

Segurança em primeiro lugar!

-  Nunca transfira dinheiro sem visitar o imóvel e verificar a documentação;
-  Não compartilhe seus dados pessoais;
-  Caso alguma informação do anúncio for falsa ou incorreta, denuncie.

 [Denunciar anúncio](#)

Segurança em primeiro lugar!

-  Nunca transfira dinheiro sem visitar o imóvel e verificar a documentação;
-  Não compartilhe seus dados pessoais;
-  Caso alguma informação do anúncio for falsa ou incorreta, denuncie.

 [Denunciar anúncio](#)

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 99 m² por R\$ 980.000

(Código do anunciante: AP1166 | Código no Viva Real: 2845976962)

São 100 m², 03 dormitórios, 01 suíte, + 01 social, copa cozinha e área de serviço grande, dependência e banheiro de empregada, 02 vagas demarcadas.

O Condomínio Saint Michel, torre única, piscina adulto, academia, salão de

 Anúncio criado em 24 de outubro de 2025, atualizado há 3 semanas.



Nrc Consultoria Imobiliária 

Creci: 33102-J-SP

☆ -/5  299 imóveis  Anunciando desde 7 de março de 2019

 Anunciante verificado pelo Viva Real por meio de reconhecimento facial

Fale com anunciante:

[WhatsApp](#)

 [Telefone](#)

Precisa financiar?

O Viva Real te ajuda! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.

 [Simular financiamento](#)

Casas dos seus sonhos, que cabem na sua realidade. Veja aqui.

Ver imóveis



Quem vê primeiro, sai na frente.

Crie um alerta e avisaremos assim que imóveis com o seu perfil entrarem no portal.

 [Criar alerta](#)



Nrc Consultoria Imobiliária 

Creci: 33102-J-SP



-/5



299 imóveis



Anunciando desde 7 de março de 2019



Anunciante verificado pelo Viva Real por meio de reconhecimento facial

Fale com anunciante:

WhatsApp



Telefone

PUBLICIDADE

PUBLICIDADE

Outros tipos de imóveis à venda

[Imóveis à venda em São Paulo](#)

[Casas à venda em São Paulo](#)

[Coberturas à venda em São Paulo](#)