TERMO DE AVALIAÇÃO DE MERCADO DE IMÓVEL

À
Sra. Rita Maria Ribeiro dos Santos Ferreira

Prezada Senhora,

Atendendo à solicitação de Vossa Senhoria, apresentamos a presente avaliação simplificada de mercado, com a finalidade de estimar o valor de comercialização do imóvel de sua propriedade, situado à Rua Estrada dos Vianas, nº 493 – Bairro Sítio dos Vianas – Santo André/SP, conforme as características descritas a seguir:

O imóvel em questão é uma edificação residencial unifamiliar, ainda não averbada nos orgãos competentes, implantada em um terreno com área total de 125 m², conforme consta no espelho do IPTU em anexo. A construção existente é composta por 2 dormitórios, 1 banheiro, cozinha e garagem. (fotos em anexo)

Cabe destacar que parte dos acabamentos internos exige obras complementares de finalização por parte do futuro adquirente, para adequação do imóvel ao pleno uso residencial. O imóvel também precisa de reparos por vícios que estão apresentando focos de unidade em toda sua extensão.

O imóvel possui testada para via pública asfaltada, com acesso facilitado a comércio local, serviços e infraestrutura urbana.

Após análise considerando os seguintes critérios técnicos: localização geográfica, tipologia da edificação, metragem do terreno, padrão construtivo, estado de conservação, estágio atual de acabamento e a média de valores praticados por metro quadrado na região, estimamos o valor de mercado conforme abaixo:

- Valor estimado de comercialização (venda): R$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), já incluída a comissão de corretagem no percentual de 6%.

Nada mais havendo a constar, firmamos o presente para os devidos fins.

Santo André, 08 de agosto de 2025.

Fernando Barros
Corretor de Imóveis – CRECI 243355

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIMONE APARECIDA DE RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2025 às 15:01 , sob o número WSNE25702661770
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004984-26.2025.8.26.0554 e código dk5Eg7qc.

ANEXOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO MUNICIPAL
IPTU

LANÇAMENTO	TIPO
709275307	CLASS FISCAL: 33.028.017

PROPRIETÁRIO / CONTRIBUINTE RESPONSÁVEL
IMOPLAN H. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA / RITA MARIA RIBEIRO DOS SANTOS FERREIRA

ENDEREÇO DO IMÓVEL
EST VIANAS, DOS, 493 - SÍTIO DOS VIANAS - SANTO ANDRE - SP CEP: 09171-670

ENDEREÇO PARA NOTIFICAÇÃO
RUA HENRIQUE MONTEIRO 90

OTEAMENTO / QUADRA / LOTE	EXERCÍCIO
ARDIM NOVA CIDADE / 15 / 017	2023

INFORMAÇÃO DO IMÓVEL

DESCRIÇÃO	ÁREA (M2)	VALOR VENAL (R$)
TERRENO	125,00	22.032,15
PRÉDIO	0,00	0,00
TERRENO EXCEDENTE	0,00	0,00
GRUPO DE LANÇAMENTO	TERRENO	

DISCRIMINAÇÃO DO LANÇAMENTO

DESCRIÇÃO	FMP	R$
IMPOSTO PREDIAL	0,00	0,00
IMPOSTO TERRITORIAL	57,50	290,82
TOTAL LANÇAMENTO	57,50	290,82

IDENTIFICAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIMONE APARECIDA DE RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2025 às 15:01 , sob o número WSNE25702661770
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004984-26.2025.8.26.0554 e código K69ef6Se.



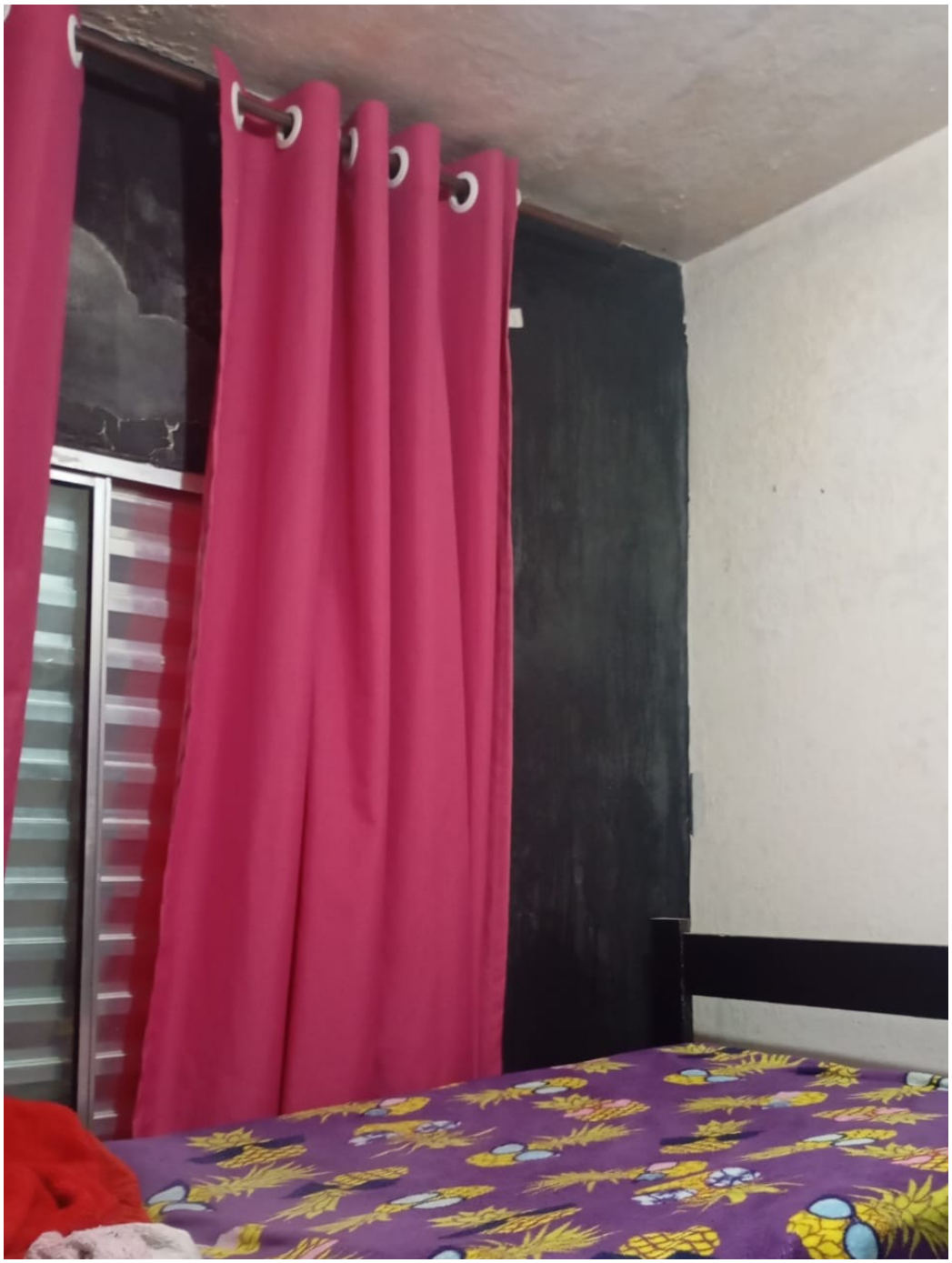
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIMONE APARECIDA DE RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2025 às 15:01 , sob o número WSNE25702661770 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004984-26.2025.8.26.0554 e código K69ef6Se.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIMONE APARECIDA DE RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2025 às 15:01 , sob o número WSNE25702661770 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004984-26.2025.8.26.0554 e código K69ef6Se.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIMONE APARECIDA DE RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2025 às 15:01 , sob o número WSNE25702661770 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004984-26.2025.8.26.0554 e código K69ef6Se.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIMONE APARECIDA DE RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2025 às 15:01 , sob o número WSNE25702661770
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004984-26.2025.8.26.0554 e código K69ef6Se.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIMONE APARECIDA DE RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2025 às 15:01 , sob o número WSNE25702661770
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004984-26.2025.8.26.0554 e código K69ef6Se.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIMONE APARECIDA DE RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2025 às 15:01 , sob o número WSNE25702661770
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004984-26.2025.8.26.0554 e código K69ef6Se.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIMONE APARECIDA DE RESENDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2025 às 15:01 , sob o número WSNE25702661770 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004984-26.2025.8.26.0554 e código K69ef6Se.