

AVALIAÇÃO

1. Síntese

O presente trabalho objetiva a avaliação de um UMA CASA sob nº 586 (quinhentos e oitenta e seis), da Avenida Conselheiro Francisco de Paula Mairinque, e seu respectivo TERRENO, identificado como sendo LOTE nº 09 (nove), da Quadra 11 (onze), do Loteamento denominado “Vila Sorocabana”, situado neste Município e Comarca de MAIRINQUE, Estado de São Paulo.

2. Localização

O objeto da presente ação é o imóvel situado na rua mencionada no tópico acima, conforme mapa de localização abaixo:



3. Área do Imóvel

Com área de 300,00 m² (trezentos metros quadrados), tendo o aludido terreno frente para a citada Avenida Conselheiro Francisco de Paula Mairinque. No IPTU tem uma área construída de 82,64, porém em medição via satélite, observou uma área construída de 173,34 m², a qual foi considerada para avaliação.



André Ferreira Gonçalves
CRECI nº 228757

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELA DE NOTAS
MAIRINQUE - SP
COMARCA DE MAIRINQUE - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELA JOANTA ROSARIO GONZALEZ PINHEIRO

Livro 258. Páginas 268/270. 15 Traslados

ESCRITURA PUBLICA DE VENDA E COMPRA.

SAIBAM quantos a presente escritura publica virem ou dela conhecimento tiverem que a dez de março de dois mil e dez, neste Tabelionato de Notas e Anexos de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Proteção de Títulos, Letras e Documentos deste Município e Comarca de Mairinque, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, perante a Substituição e Designado Dário Carlos Pinheiro Lima, tabelião partes entre si justas e combinadas a saber: como outorgantes vendedores, o Sr. MARCO ANTONIO FORTES PAZZINI, brasileiro, 23.501.602-9, SSP, SP, inscrito no CPF/MF sob n. 141.670.418/28, residente e domiciliado na Rua Ambrosina Amaral Marchetti, 326, Apart. 032, Bairro Rosalia Alcoleia, em Sorocaba, SP, aqui de passagem e a Sra. CLAVIA FORTES PAZZINI COLONO, brasileira, 28.903.013-9, SSP, SP, inscrita no CPF/MF sob n. 204.901.588/70, com o expresso consentimento de seu marido o Sr. ALDO TADEU COLONO, brasileiro, torneiro mecânico, portador da carteira de identidade RG n. 22.972.332-3, inscrito no CPF/MF sob n. 156.612.788/29, casados sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, em 01.11.1991, no Registro Civil das Pessoas Naturais do Município de Votorantim, SP, conforme certidão de casamento extraída do termo n. 7.250, às fls. 131, do Lv. 8-050, residentes do domiciliados na 611 Waring RD, Memphis, TN, Estados Unidos, neste ato devidamente representados por seu procurador, Sr. MARCO ANTONIO FORTES PAZZINI, supra qualificado, conforme Procuração lavrada no Consulado Geral do Brasil em Atlanta - Estados Unidos - Ministério das Relações Exteriores, em 02.03.2010, no Livro n. 2, às fls 130/131, termo 290, da qual o traslado fica arquivado nestas Notas na pasta própria de n. 07, sob n. 074; e o Sr. FRANCISCO FORTES PAZZINI, brasileiro, divorciado, técnico em informática, portador da carteira de identidade RG, n. 29.655.034-6, SSP, SP, inscrito no CPF/MF sob n. 217.743.038/09, residente e domiciliado na Rua Ambrosina Amaral Marchetti, 326, Apart. 032, Bairro Rosalia Alcoleia, em Sorocaba, SP, aqui de passagem e, como outorgada compradora, a Sra. APARECIDA AOYAGUI, brasileira, solteira, maior, brasileira, portadora da carteira de identidade RG, n. 7.156.594-2, SSP, SP, inscrita no CPF/MF sob n. 952.056.838/72, residente e domiciliada na Rua Ararapira, 262, Apart. 24, Planalto Paulista, em São Paulo Capital, aqui de passagem, CEP-04069-010; reconhecidos por eis a vista dos documentos exibidos, do que dou fé. Pelos outorgantes vendedores me foi declarado o seguinte: 1º Que a justo título são senhores e legítimos possuidores de UMA CASA sob n. 586 (quinhentos e oitenta e seis), da Avenida Conselheiro Francisco de Paula Mairinque, e seu respectivo TERRENO, identificado como sendo LOTE n. 09 (nove), da Quadra 11 (onze), do Loteamento denominado "Vila Sorocabana", situado neste Município e Comarca de MAIRINQUE, Estado de São Paulo, com a Área de 300,00 m2 (trezentos metros quadrados), tendo o aludido terreno frente para a citada na Avenida Conselheiro Francisco de Paula Mairinque; cadastrado na

 **PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRINQUE**
Secretaria Municipal de Finanças - Deptº de Tributos
Imposto Predial e Territorial Urbano
Notificação de Lançamento

I.P.T.U. Exercício 2025
Emissão 2º Via
Data de Emissão: 12/02/2026

DADOS DO IMÓVEL		Eventos Tributários		Valores	
Inscrição 01-02-165-0252-001	IdFísico 10648	IMPOSTO PREDIAL		335,82	
Proprietário APARECIDA AOYAGUI		TAXA RESÍDUOS SÓLIDOS		753,19	
Compromissário					
Local do Imóvel 18121-002 - AVENIDA CONSELHEIRO FRANCISCO DE PAULA MAYRINK, 586					
Loteamento VILA SOROCABANA					
Quadra 11	Lotes 09				
End. de entrega 18120-970 - CAIXA POSTAL, 204 - CENTRO - MAIRINQUE - SP					
		Total Lançado		1089,01	
		Obs:			

Terreno/Excesso		Construção		Data de Lançamento		UNICA	
Área do Terreno	297,86	Área Total	82,64	10/01/2025	1	0,00	20/03/2025
Terreno	43,84	Vir M2 Construção	178,09	Testada do Imóvel	2	0,00	22/04/2025
Fração Ideal	0,872909	Qtd Construção	3	Testada Taxas	3	0,00	20/05/2025
Vir Venal Terreno	7.968,27	Vir Venal Construção	14.717,36	Valor Venal Imóvel	4	0,00	20/06/2025
Área Excesso	0,00	Tipo Construção	1	Itemção	5	0,00	21/07/2025
Vir Venal Excedente	0,00	Categoria	1	Qtd Parcelas	10	0,00	22/12/2025

DEMONSTRATIVO DE LANÇAMENTOS IPTU/ T.C.L. - 2025

Inscrição	Utilização	Tipo Construção	Aliq.	Área Edificada	V.Venal Terreno	V. Venal Predio	Imposto	Vir Lixo	Vir CIP	Valor Total
01-02-165-0252-001	Residência	Casa	1,00	82,64	7.968,27	14.717,36	68,28	753,19		794,47
01-02-165-0252-002	U.R. Complet.	Edícula	1,00	31,97	3.059,39	5.693,54	87,53	0,00		87,53
01-02-165-0252-003	U.R. Complet.	Galpão/Garagem	1,00	8,20	794,71	1.416,44	22,09	0,00		22,09



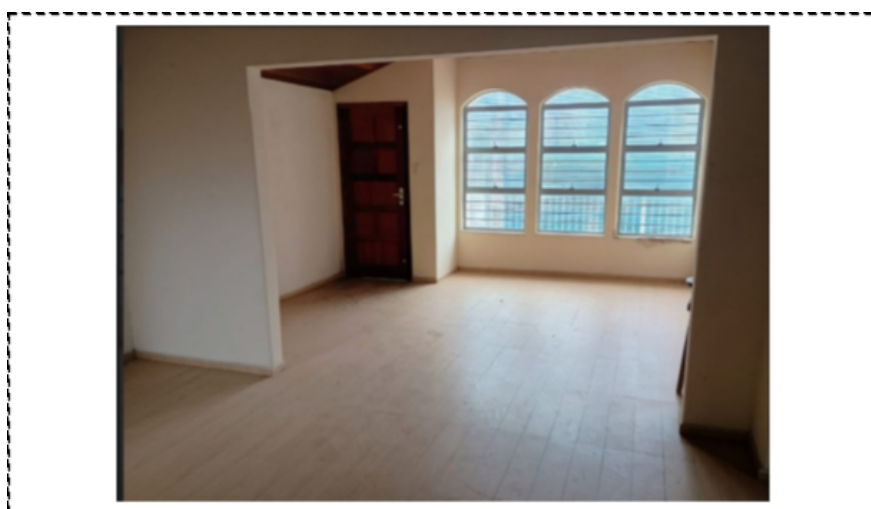
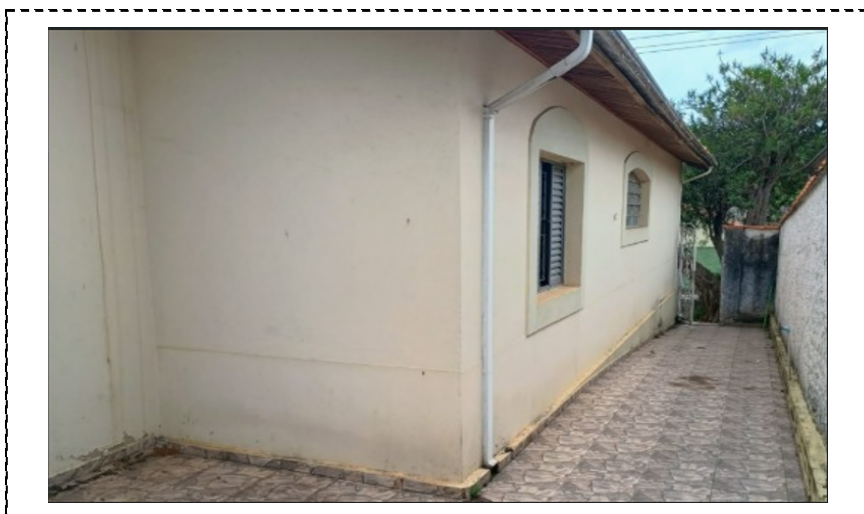
André Ferreira Gonçalves
CRECI nº 228757



4. Relatório fotográfico.



André Ferreira Gonçalves
CRECI nº 228757



5. Elementos comparativos.

5.1 Anexo de terreno.



Terrenos
PORTAL DOS PASSAROS - Mairinque - SP

■ 200.00 m2

Venda:
R\$ 110.000,00

Elemento Comparativo 1

André Ferreira Gonçalves
CRECI nº 228757

PORTAL DOS PASSÁROS – Mairinque – SP



Venda
R\$ 100.000,00

Padrão
■ Área terreno: 175,00 m2

Valores informados e disponibilidade do imóvel sujeitos a alterações sem prévio aviso.

+ WhatsApp Facebook Twitter Email

Fale com o Corretor

Vilson
Corretor
CRECI: 1
vj@irma
(11) 24



Elemento Comparativo 2

PORTAL DOS PASSÁROS – Mairinque – SP



Venda
R\$ 105.000,00

Loteamento / Condomínio
■ Área terreno: 175,00 m2

Valores informados e disponibilidade do imóvel sujeitos a alterações sem prévio aviso.

+ WhatsApp Facebook Twitter Email

Fale com o Corretor

Vilson
Corretor
CRECI: 1
vj@irma
(11) 24



Elemento Comparativo 3

5.2 Anexo de construção



Quintal

R\$ 320.000

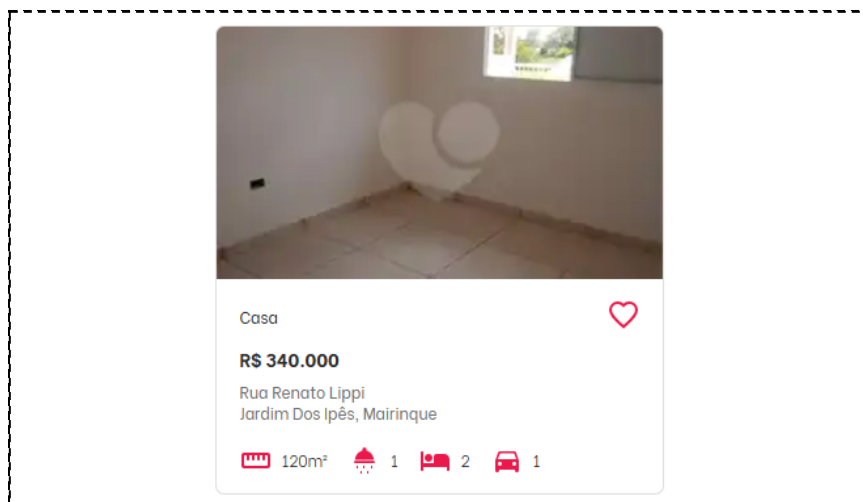
215 m² tot. 3 quartos 2 ban. 2 vagas

Endereço não informado
Vila Barreto, Mairinque

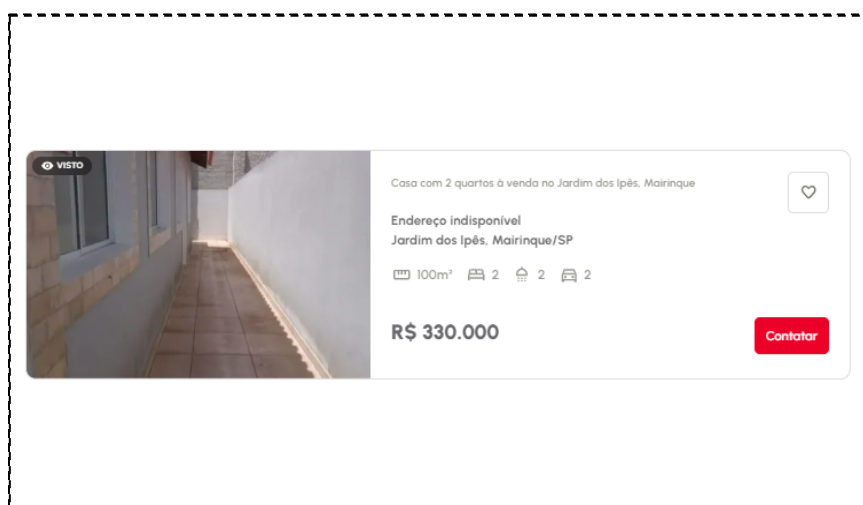
Elemento Comparativo 4



André Ferreira Gonçalves
CRECI nº 228757



Elemento Comparativo 5



Elemento Comparativo 6

6. Valor do imóvel

Com base nos elementos comparativos de mercado e considerando coeficiente de negociação, sendo este de 10%, o valor do imóvel é:

R\$ 391.500,00 (trezentos e noventa e um mil e quinhentos reais).

André Ferreira Gonçalves
CRECI nº 228757

7. Encerramento

Encerro este laudo, referente ao imóvel:

Registro (matrícula): nº 20.274 - Escritura Pública de Venda e Compra - Oficial de Registro Civil da Comarca de Mairinque - SP.

Identificação: Casa.

Endereço: Av. Francisco Paula Mairinque, 586 - Vila Sorocabana, Mairinque - SP, 18120-000.

Valor do imóvel: R\$391.500,00 (trezentos e noventa e um mil e quinhentos reais).

São Paulo, 12 de Fevereiro de 2026.



André Ferreira Gonçalves
CRECI nº 228757