

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA NONA VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA****Processo nº: 0018333-03.2024.8.26.0602****Classe Assunto: Cumprimento de Sentença - Condomínio**

Julio Tadeu Pinto, engenheiro civil, perito judicial nomeado por esse R. Juízo, nos autos do processo em epígrafe, **requerida por Sorobel Empreendimentos Imobiliários Ltda. em face de Orféia Raus Monsalvo Festa e outros**, tendo procedido aos estudos e análises técnicas, assim como as diligências que se fizeram necessárias, vem apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou, com base no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO**I. PRELIMINARES****• OBJETIVO**

Determinação do atual valor de mercado de venda dos imóveis objetos das Matrículas nº 88.874 (Área Agenor); nº 133.598 (Gleba A); nº 133.599 (Gleba B) e nº 133.600 (Gleba C) todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Sorocaba.

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****II. DA AVALIAÇÃO****• Critérios**

Todos os cálculos efetuados obedeceram, como diretrizes gerais, a **NBR-14.653/2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT** e particularmente a **Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo IBAPE/SP**.

• Metodologia:

O valor do imóvel compõe-se apenas pelo valor do terreno, já que não há construções, ou benfeitorias nos imóveis.

• Avaliação do Terreno

O método recomendável para avaliação de terrenos e glebas, como as dos imóveis em tela, objetivando atender a **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS DA ABNT – NBR 14.653-2/14.653-3**, mais especificamente as recomendações contidas nos itens 7.5; 8.1.1 e 8.2.1 a seguir transpostas, é o **COMPARATIVO DIRETO**.

Item 7.5 – Escolha da Metodologia: a metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, **sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado**, conforme definido no item 8.3.1.

Item 8.1.1 – A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e **da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado**. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta Parte 1, bem como nas demais que compõem esta Norma, **com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor**.

Item 8.2.1 – Método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Estando definido o **MÉTODO COMPARATIVO** para efetuar a avaliação, resta definir a ferramenta matemática a ser utilizada no tratamento dos elementos que serão utilizados para comparação.

Para o caso em tela, considerando as características dos imóveis e as do mercado imobiliário no qual estão inseridos, será utilizado o **TRATAMENTO CIENTÍFICO DOS DADOS**, preconizado pela já citada NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS E IMÓVEIS RURAIS DA ABNT – NBR 14.653-2/14.653-3, por análise estatística inferencial por regressão múltipla pelo método dos mínimos quadrados.

A análise de regressão é uma atividade que conjuga métodos matemáticos e estatísticos, com o objetivo de interpretar o comportamento de determinadas variáveis, conhecidas como variáveis independentes, verificando a sua influência na formação de outra denominada variável dependente.

O estudo é direcionado na determinação de uma equação, obtida a partir da observação de um conjunto de dados, cujo conhecimento de seus valores nos permite calcular o valor da variável procurada.

No caso específico da Engenharia de Avaliações, a variável procurada, ou variável dependente, é normalmente o valor unitário por metro quadrado do imóvel avaliando ou o valor do imóvel, enquanto as variáveis independentes podem ter natureza qualitativa (padrão de acabamento, localização, etc.) ou quantitativa (área, frente, profundidade, distância a polo valorizante, etc.).

Com base nos princípios anteriormente enunciados e nos elementos caracterizadores dos dados amostrais relacionados nos anexos (Pesquisa de Valor de Mercado) foi investigada, com o auxílio de um software para avaliações (SisDea), uma equação de regressão que representasse o valor do terreno ou da gleba de terra nas condições do imóvel avaliando.

A determinação do modelo matemático pressupõe a representação simplificada das propriedades e do comportamento do mercado. Esta simplificação tem como vantagem o fato de poderem ser explicados fenômenos complexos utilizando-se apenas as variáveis mais significativas, que muitas vezes englobam as influências das demais.

O estudo estatístico gerou um modelo matemático para cada qual imóvel avaliado, os quais se encontram apresentado em detalhes nos anexos do corpo do laudo.

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****III.DOS VALORES DOS IMÓVEIS OBJETO DA AÇÃO**

Por avaliação, cujos cálculos e dados dos elementos amostrais utilizados para a obtenção dos valores dos imóveis estão pormenorizados nos anexos do corpo do laudo, foram obtidos os seguintes valores atuais de mercado de venda:

Imóvel objeto da Matrícula nº 88.874 (Área Agenor)

Localização: Rua José Carlos de Freitas – Bairro Terra Vermelha – Sorocaba.

- Valor **médio** adotado, conforme normativas técnicas:
R\$ 11.090.000,00 (onze milhões e noventa mil reais).
- Valor **mínimo**:
R\$ 9.880.000,00 (nove milhões e oitocentos e oitenta mil reais).
- Valor **máximo**:
R\$ 12.450.000,00 (doze milhões e quatrocentos e cinquenta mil reais).

Imóvel objeto da Matrícula nº 133.598 (Gleba A)

Localização: Rua Atanásio Soares, Gleba A – Bairro Terra Vermelha – Sorocaba.

- Valor **médio** adotado, conforme normativas técnicas:
R\$ 26.228.000,00 (vinte e seis milhões duzentos e vinte e oito mil reais).
- Valor **mínimo**:
R\$ 21.745.000,00 (vinte e um milhões setecentos e quarenta e cinco mil reais).
- Valor **máximo**:
R\$ 31.635.000,00 (trinta e um milhões seiscentos e trinta e cinco mil reais).

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****Imóvel objeto da Matrícula nº 133.599 (Gleba B)**

Localização: Rua Atanásio Soares, Gleba B – Bairro Terra Vermelha – Sorocaba.

- Valor **médio** adotado, conforme normativas técnicas:

R\$ 16.345.000,00 (dezesesseis milhões e trezentos e quarenta e cinco mil reais).

- Valor **mínimo**:

R\$ 13.975.000,00 (treze milhões e novecentos e setenta e cinco mil reais).

- Valor **máximo**:

R\$ 19.115.000,00 (dezenove milhões e cento e quinze mil reais).

Imóvel objeto da Matrícula nº 133.600 (Gleba C)

Localização: Rua Giovanni Boletta, Gleba C – Bairro Terra Vermelha – Sorocaba.

- Valor **médio** adotado, conforme normativas técnicas:

R\$ 6.740.000,00 (seis milhões e setecentos e quarenta mil reais).

- Valor **mínimo**:

R\$ 5.362.000,00 (cinco milhões e trezentos e sessenta e dois mil reais).

- Valor **máximo**:

R\$ 8.470.000,00 (oito milhões e quatrocentos e setenta mil reais).

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****Imóvel objeto da somatória das áreas das Matrículas nºs 133.598 (Gleba A), 133.599 (Gleba B) e 133.600 (Gleba C)**

Localização: Rua Atanázio Soares, Gleba Total (A+B+C = 48.344,48 m²) – Bairro Terra Vermelha – Sorocaba.

- Valor **médio** adotado, conforme normativas técnicas:
R\$ 48.465.000,00 (quarenta e oito milhões quatrocentos e sessenta e cinco mil reais).
- Valor **mínimo**:
R\$ 38.457.000,00 (trinta e oito milhões quatrocentos e cinquenta e sete mil reais).
- Valor **máximo**:
R\$ 61.078.000,00 (sessenta e um milhões e setenta e oito mil reais).

IV. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu trabalho e colocando-se à disposição de V. Exa. para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários, o signatário do presente Laudo de Avaliação, composto de seis folhas impressas somente no anverso, todas numeradas, sendo esta última datada e assinada e sete anexos.

Sorocaba, 7 de agosto de 2025.

Julio Tadeu Pinto
Eng. Civil – Perito Judicial
CREA 0601730580

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO I

MATRÍCULA Nº 88.874

(ÁREA AGENOR)

**RUA JOSÉ CARLOS DE FREITAS – BAIRRO TERRA
VERMELHA – SOROCABA**

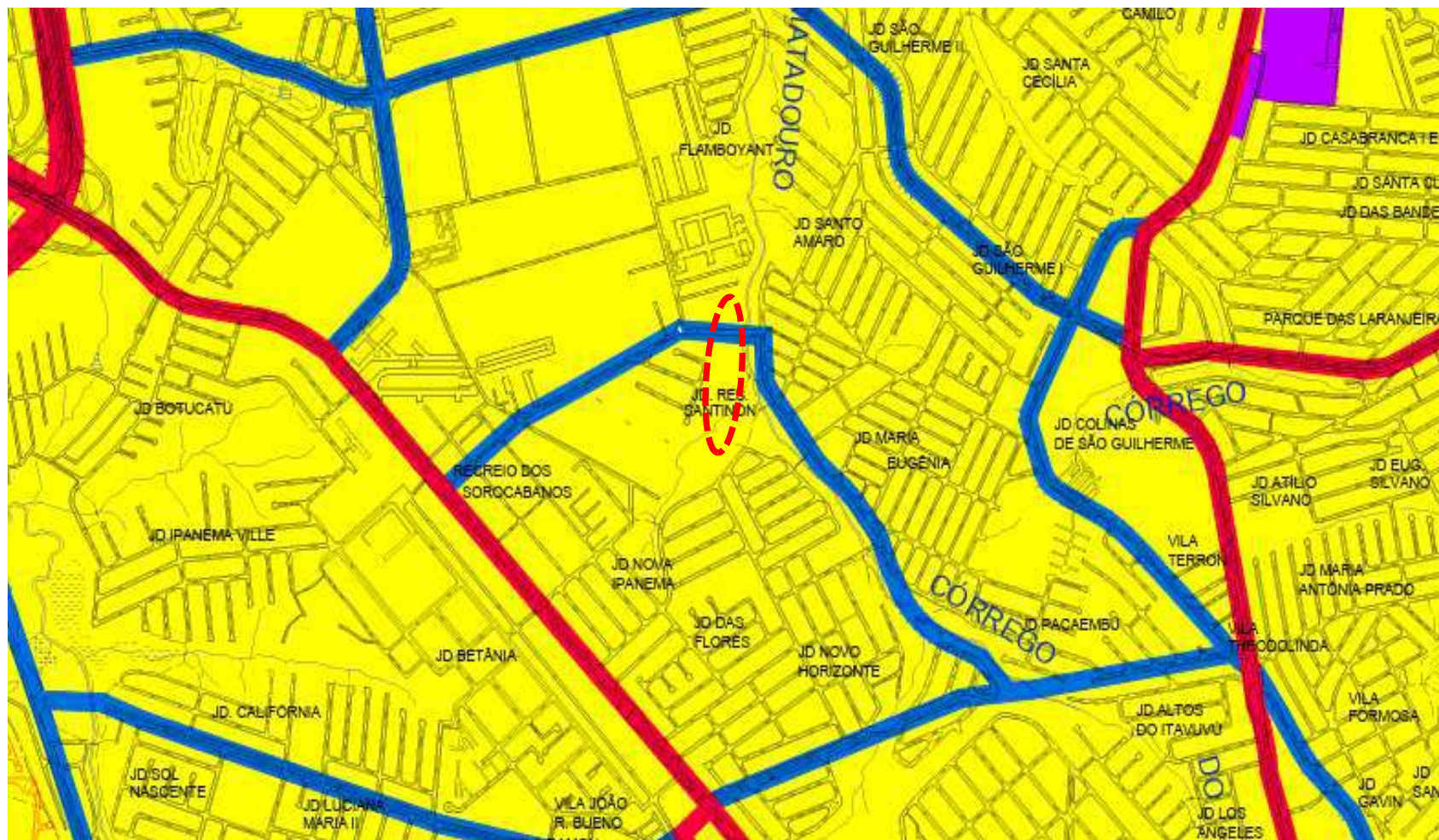
Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****CONSTATAÇÕES ORIUNDAS DA VISTORIA E DE ANÁLISES TÉCNICAS**

O Bairro Terra Vermelha, onde se localiza o imóvel de Matrícula nº 88.874 (Área Agenor), de conformidade com Plano Diretor do Município de Sorocaba, encontra-se inserido na Zona Residencial 3 - ZR3.

A Zona Residencial 3 - ZR3 compreendem áreas localizadas nos principais vetores de expansão da cidade, destinadas predominantemente ao uso residencial. Os usos permitidos no local são RU, RM, RT, RSI, CSI, SEAP, EVC, TL, EU - todos devidamente detalhados no artigo 117 da Lei 13.123/2025. (Art. 24 da Lei 13.123/25). Lotes mínimos de 150,00 m², com frente mínima de 6,00 metros.

O imóvel se situa em um local que possui em seu entorno diversos núcleos habitacionais consolidados, e é tido nos meios imobiliários de Sorocaba como de valorização imobiliária ascendente.

Na sequência apresenta-se a planta da divisão do zoneamento de Sorocaba e uma aerofoto, destacando a localização do imóvel em tela e fotografias que retratam o imóvel avaliando:

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****Processo nº 0018333-03.2024 – 9ª Vara Cível****(015) 9 9703.1614 / jtp.jtjp@uol.com.br**

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia



Processo nº 0018333-03.2024 – 9ª Vara Cível

(015) 9 9703.1614 / jtp.jtjp@uol.com.br

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****Vistas da Rua José Carlos de Freitas**

(Observa-se que o imóvel em tela encontra-se seccionado pela via pública)



Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia



Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****DA AVALIAÇÃO**

Para a avaliação do imóvel denominado de 'Área Agenor' foram admitidas as seguintes variáveis independentes:

ÁREA TOTAL: variável quantitativa – expressa em m², destinada a investigar, dentro da amplitude das áreas dos terrenos da amostra, sua relação com a variação dos preços.

VIA: variável dicotômica – destinada a investigar, dentro da situação do imóvel da pesquisa amostral, de se localizar em Via Dupla ou não, sua relação com a variação dos preços. (Estando em Via Dupla = 1; Não estando em Via Dupla = 0).

Foram utilizados 23 elementos de ofertas válidos para a avaliação do imóvel.

O estudo estatístico gerou um modelo matemático, que se encontra pormenorizado nos anexos (Tratamento Estatístico), e através do qual se verifica que as variáveis chaves (ou principais) estão relacionadas com as variáveis admitidas.

O modelo matemático gerado, ou a equação de regressão obtida foi a seguinte:

$$\text{In (Valor unitário)} = +6,40471883 - 6,173084595\text{E-}006 * \text{Área total} - 0,1861565687 * \text{Via}$$

Conforme consta na Matrícula do imóvel, o mesmo possui uma área de 39.131,50 m².

Conforme Levantamento Planialtimétrico fornecido pela Assistente técnica dos requeridos a gleba "in loco" possui uma área de 37.062,95 m² (Anexo VI).

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia**

Ainda, segundo consta no cadastro da SEMIL, sobre a gleba em tela existe uma Área de Preservação Permanente com área total de 21.169,00 m² (Anexo VII).

Levada em conta a condição particular do imóvel objeto da ação, ou seja, possuir uma **área útil** = 15.893,95 m², Via Não Dupla = 0 e substituindo na equação de regressão, obtém-se o seguinte **valor médio da área útil**:

R\$ 7.565.679,14

Levada em conta a condição particular do imóvel objeto da ação, ou seja, possuir uma **área em APP** = 21.169,00 m², Via Não Dupla = 0 e substituindo na equação de regressão, aplicando o fator APP = 0,35, obtém-se o seguinte **valor médio área em APP**:

R\$ 3.526.829,49

O valor de mercado do imóvel é composto pela soma do valor da área útil e da área em APP, ou seja:

$$V_I = V_u + V_{APP}$$

Onde:

V_I = valor do imóvel;

V_U = valor da área útil da gleba = R\$ 7.565.679,14; e,

V_{APP} = valor da área em APP da gleba = R\$ 3.526.829,49

Substituindo:

$$V_I = 7.565.679,14 + 3.526.829,49 = \text{R\$ } 11.092.508,63.$$

Portanto, por avaliação, o imóvel tem o atual valor de mercado de venda, em termos comerciais de:

R\$ 11.090.000,00 (onze milhões e noventa mil reais).

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Matrícula nº 88.874 (Área Agenor)

Rua José Carlos de Freitas – Bairro Terra Vermelha – Sorocaba

Processo nº 0018333-03.2024 – 9ª Vara Cível

(015) 9 9703.1614 / jtp.jtftp@uol.com.br

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****Modelo:**

9VC PA 0018333-03.2024 - GLEBA - CAGUAÇU

Data de Referência:

JULHO 2025

Informações Complementares: Avaliação para fins de venda e compra

Dados para a projeção de valores:

- **Área total = 37.062,95**
- Via = 0,00 (Via Dupla/Simples)
- Endereço = Rua José Carlos de Freitas – Bairro Terra Vermelha – Sorocaba
- Complemento = ZR3

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (10,92%) = 424,04
 - **Médio = 476,01**
 - Máximo (12,26%) = 534,35
- Valor Total
 - Mínimo = 15.716.075,05
 - Médio = 17.642.364,15
 - Máximo = 19.804.754,80
- Intervalo Predição
 - Mínimo = 14.707.440,42
 - Máximo = 21.162.962,69
 - Mínimo (16,64%) = 396,82
 - Máximo (19,96%) = 571,00
 -
 - Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 404,61
 - RL Máximo = 547,41

Processo nº 0018333-03.2024 – 9ª Vara Cível

(015) 9 9703.1614 / jtp.jtftp@uol.com.br

Eng.º JULIO TADEU PINTO
Avaliações e Perícias de Engenharia

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- 9VC PA 0018333-03.2024 - GLEBA - CAGUAÇU

2) **Data de referência:**

- Julho 2025

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	23
Dados utilizados no modelo:	13

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8163502 / 0,8047423
Coeficiente de determinação:	0,6664277
Fisher - Snedecor:	9,99
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****7) Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,209	2	0,105	9,989
Não Explicada	0,105	10	0,010	
Total	0,314	12		

8) Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +6,40471883 - 6,173084595\text{E-}006 * \text{Área total} - 0,1861565687 * \text{Via}$

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-2,19	5,32
Via	x	-3,04	1,26
Valor unitário	ln(y)	139,41	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Via	0,31	0,21
Valor unitário	-0,60	0,57

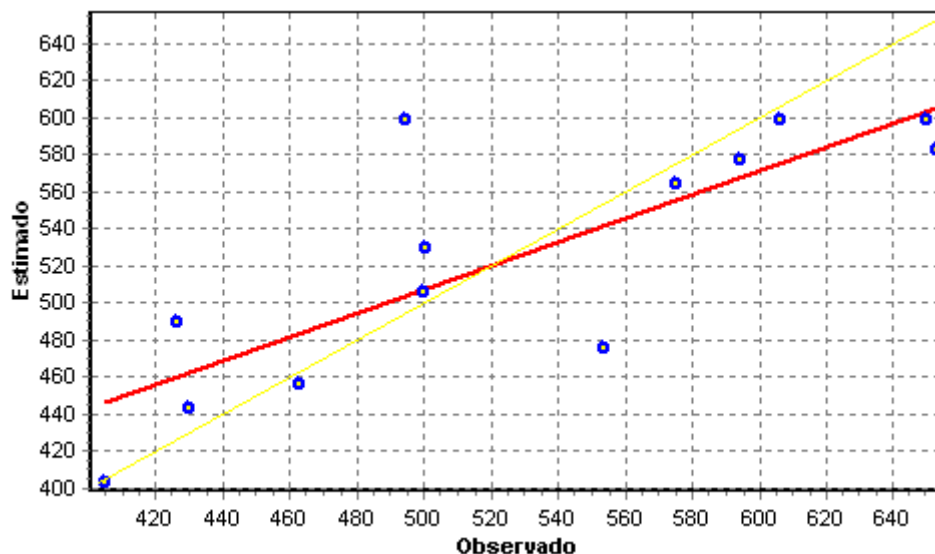
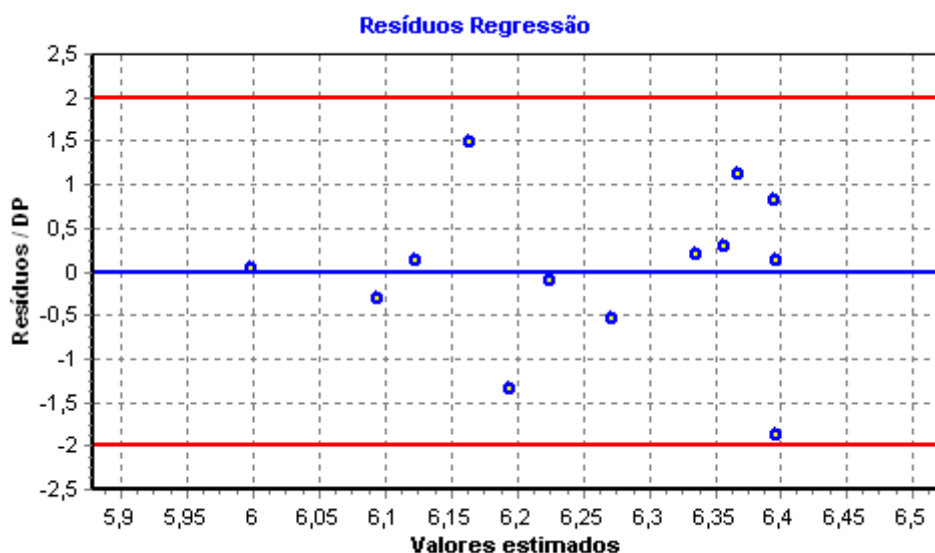
Correlações parciais para Via	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,71	0,69

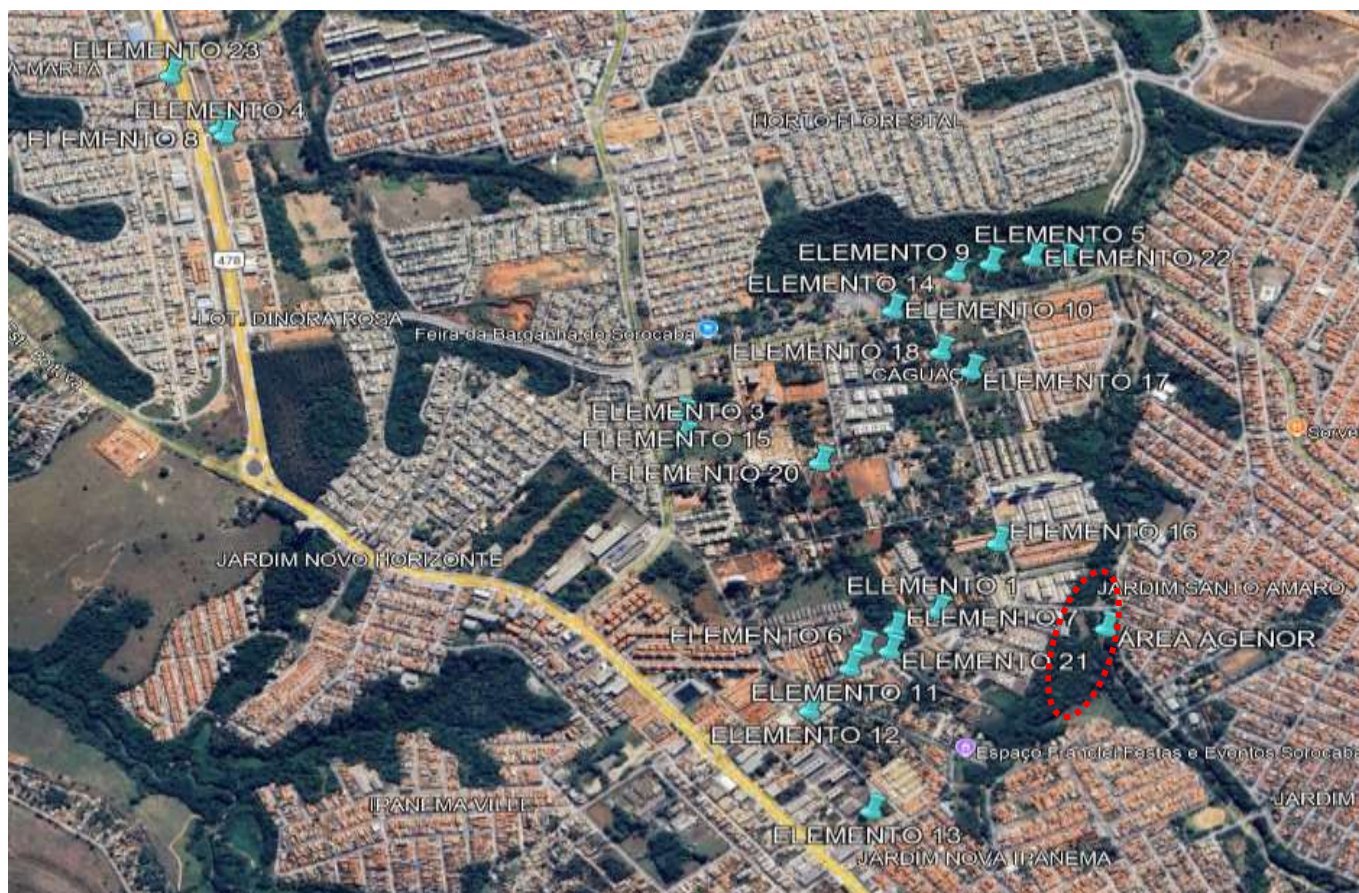
Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****Gráfico de Aderência - Regressão Linear****Gráfico de resíduos - Regressão Linear**

PESQUISA DE VALORES – VENDA DE ÁREAS**Rua José Carlos de Freitas – Bairro Terra Vermelha – Sorocaba**

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia**

OFERTA 1			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Rua Seraphim Banietti		
Bairro:	Caguaçu	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	CCS2/Simpes
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 4.000.000,00	Valor Terreno:	
Dados do Terreno:			
Área:	6.127,00	Frente:	N/F
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°27'15.94"S	Longitude:	47°29'52.79"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:			
Área Construída:			
Valor benfeitoria:			
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	Mendes Ortega	Telefone:	(15) 3232-9092
Site:	www.mendesortega.com.br		
	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-6127-m-por-r\$-4.000.000-00-caguaçu-2986367284.html		
Link da Oferta:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-6127-m-por-r\$-4.000.000-00-caguaçu-2986367284.html		
Obs.:			



Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia**

OFERTA 2			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Rua Seraphim Banietti		
Bairro:	Caguaçu	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	CCS2/Simpes
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 14.500.000,00	Valor Terreno:	
Dados do Terreno:			
Área:	29.000,00	Frente:	N/F
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°27'17.13"S	Longitude:	47°29'56.06"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:			
Área Construída:			
Valor benfeitoria:			
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	Mendes Ortega	Telefone:	(15) 3232-9092
Site:	www.mendesortega.com.br		
Link da Oferta:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-29000-m-por-r\$-14.500.000-00-2983335348.html		
Obs.:			



Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia**

OFERTA 3			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Estrada Dinorah		
Bairro:	Caguaçu	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	CCS2/Dupla
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 10.000.000,00	Valor Terreno:	
Dados do Terreno:			
Área:	12.000,00	Frente:	N/F
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°26'59.49"S	Longitude:	47°30'14.05"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:			
Área Construída:			
Valor benfeitoria:			
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	Mendes Ortega	Telefone:	(15) 3232-9092
Site:	www.mendesortega.com.br		
Link da Oferta:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-12000-m-caguaçu-sorocaba-sp-2983334333.html		
Obs.:			



Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

OFERTA 4			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Rod. Emerenciano Prestes de Barros		
Bairro:	Caguaçu	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	CCR/Dupla
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 14.374.000,00	Valor Terreno:	
Dados do Terreno:			
Área:	35.509,00	Frente:	N/F
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°26'30.62"S	Longitude:	47°30'52.82"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:			
Área Construída:			
Valor benfeitoria:			
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	MRW	Telefone:	(15) 3346-8664
Site:	www.mrwimoveis.com.br		
	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-35509-m-por-r\$-14.374.000-00-caguaçu-2962124560.html		
Link da Oferta:	venda-35509-m-por-r\$-14.374.000-00-caguaçu-2962124560.html		
Obs.:			



Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia**

OFERTA 5			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno c/ const.
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Alameda do Horto, 1075		
Bairro:	Caguaçu	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	CCS2/Dupla
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 2.500.000,00	Valor Terreno:	R\$ 1.698.969,91
Dados do Terreno:			
Área c/ APP:	4.744,00	Área resultante:	3.983,62
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°26'42.40"S	Longitude:	47°29'42.02"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:	26 anos		
Área Construída:	428,75 m²		
Valor benfeitoria:	R\$ 801.030,09		
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	Reis Imóveis	Telefone:	(15) 3332-9300
Site:	www.reisimoveis.com.br		
	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-4744-m-por-r\$-2.500.000-00-caguacu-2956414117.html		
Link da Oferta:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-4744-m-por-r\$-2.500.000-00-caguacu-2956414117.html		
Obs.: A avaliação da benfeitoria foi estimada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".			



Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia**

OFERTA 6			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Rua Seraphim Banietti		
Bairro:	Caguaçu	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	CCS2/Simples
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 4.570.000,00		
Dados do Terreno:			
Área:	7.689,71	Frente:	N/F
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°27'19.37"S	Longitude:	47°29'59.00"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:			
Área Construída:			
Valor benfeitoria:			
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	AE Patrimônio	Telefone:	(15) 3035-7400
Site:	www.aepatrimonio.com.br		
Link da Oferta:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-caguassu-2942689378.html		
Obs.:			



Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia**

OFERTA 7			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Rua Seraphim Banietti		
Bairro:	Caguaçu	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	CCS2/Simples
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 10.800.000,00		
Dados do Terreno:			
Área:	21.573,00	Frente:	N/F
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°27'17.69"S	Longitude:	47°29'56.38"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:			
Área Construída:			
Valor benfeitoria:			
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	L4S imóveis	Telefone:	(11) 9195-50864
Site:	www.leads4sales.com.br		
	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-recreio-dos-sorocabanos-de-3013639038.html		
Link da Oferta:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-recreio-dos-sorocabanos-de-3013639038.html		
Obs.:			



Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia**

OFERTA 8			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Rod. Emerenciano Prestes de Barros		
Bairro:	Caguaçu	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	CCR/Dupla
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 8.599.000,00		
Dados do Terreno:			
Área:	20.000,00	Frente:	N/F
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°26'29.95"S	Longitude:	47°30'53.25"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:			
Área Construída:			
Valor benfeitoria:			
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	Casabranca	Telefone:	(15) 2102-8888
Site:	www.casabrancanet.com.br		
	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-20000-m-por-r\$-8.599.000-00-caguassu-2972200916.html		
Link da Oferta:	https://esaj.jtsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018333-03.2024.8.26.0602 e código HwWNeWJ6		
Obs.:			



Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia**

OFERTA 9			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Alameda do Horto		
Bairro:	Caguaçu	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	CCS2/Dupla
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 5.600.000,00		
Dados do Terreno:			
Área c/ APP:	10.171,00	Área resultante:	8.786,98
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°26'42.88"S	Longitude:	47°29'48.29"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:			
Área Construída:			
Valor benfeitoria:			
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	L4S imóveis	Telefone:	(11) 9195-50864
Site:	www.leads4sales.com.br		
Link da Oferta:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-caguacu-de-10171.00m-3013446291.html		
Obs.:			



Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia**

OFERTA 10			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno c/ Const.
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Alameda do Horto, 600		
Bairro:	Caguaçu	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	CCS2/Dupla
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 5.600.000,00	Valor Terreno:	R\$ 4.849.315,30
Dados do Terreno:			
Área:	8.755,00	Frente:	N/F
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°26'47.44"S	Longitude:	47°29'56.53"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:	45 anos		
Área Construída:	531,62 m²		
Valor benfeitoria:	R\$ 750.684,70		
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	Davi Junior Imóveis	Telefone:	(15) 3013-8686
Site:	www.davijuniorimoveis.com.br		
	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-comercial-a-venda-caguacu-sorocaba-ar0022-2936422659.html		
Link da Oferta:	comercial-a-venda-caguacu-sorocaba-ar0022-2936422659.html		
Obs.: A avaliação da benfeitoria foi estimada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".			



Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia**

OFERTA 11			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Rua Seraphim Banietti		
Bairro:	Caguaçu	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	CCS2/Simples
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 1.105.000,00		
Dados do Terreno:			
Área:	1.700,00	Frente:	N/F
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°27'21.32"S	Longitude:	47°30'0.12"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:			
Área Construída:			
Valor benfeitoria:			
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	L4S imóveis	Telefone:	(11) 9195-50864
Site:	www.leads4sales.com.br		
	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-recreio-dos-sorocabanos-de-3013637979.html		
Link da Oferta:			
Obs.:			



Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia**

OFERTA 12			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Av. Cleise Teresinha Rosa Silva, 365		
Bairro:	Caguaçu	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	Rua/Simples
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 742.000,00		
Dados do Terreno:			
Área:	1.500,00	Frente:	N/F
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°27'25.31"S	Longitude:	47°30'3.48"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:			
Área Construída:			
Valor benfeitoria:			
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	Renato Moura Imóveis	Telefone:	(15) 3233-5788
Site:	www.renatomouraimoveis.com.br		
Link da Oferta:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1500-m-por-r\$-742.000-00-recreio-2999795729.html		
Obs.:			



Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****OFERTA 13**

Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno c/ Const.
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Av. Sylvio Betti, 40		
Bairro:	Caguaçu	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	Rua/Simples

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 1.180.000,00	Valor Terreno:	R\$ 894.368,97

Dados do Terreno:

Área:	1.475,00	Frente:	N/F
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°27'34.80"S	Longitude:	47°29'58.32"O

Dados da Construção:

Idade Estimada:	44 anos
Área Construída:	198,46 m²
Valor benfeitoria:	R\$ 285.631,03

Fonte de Informação:

Imobiliária:	L4S imóveis	Telefone:	(11) 9195-50864
Site:	www.leads4sales.com.br		

Link da Oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-recreio-dos-sorocabanos-de-3013693006.html>

Obs.: A avaliação da benfeitoria foi estimada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".



Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia**

OFERTA 14			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno c/ Const.
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Alameda do Horto, 765		
Bairro:	Caguaçu	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	CCS2/Dupla
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 9.000.000,00	Valor Terreno:	R\$ 8.912.110,66
Dados do Terreno:			
Área:	11.569,00	Frente:	N/F
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°26'43.79"S	Longitude:	47°29'51.24"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:	39 anos		
Área Construída:	56,00 m²		
Valor benfeitoria:	R\$ 87.889,34		
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	Red Neg. Imob.	Telefone:	(15) 3217-6968
Site:	www.redimobiliaria.com.br		
Link da Oferta:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-11569-m-por-r\$-9.000.000-00-horto-3002041556.html		
Obs.: A avaliação da benfeitoria foi estimada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".			



Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****OFERTA 15**

Data: 16/07/2025 Tipo: Terreno
Estado: São Paulo Município: Sorocaba
Endereço: Estrada Dinorah
Bairro: Caguaçu Distrito:
Zoneamento: ZR3 Tipo de Via: CCS2/Dupla

Dados Econômicos:

Modalidade: Venda Natureza: Oferta
Valor Oferta: R\$ 5.500.000,00

Dados do Terreno:

Área: 6.000,00 Frente: N/F
Formato: N/F Prof. Equiv.: N/F
Topografia: Plano
Latitude: 23°26'57.37"S Longitude: 47°30'14.19"O

Dados da Construção:

Idade Estimada:

Área Construída:

Valor benfeitoria:

Fonte de Informação:

Imobiliária: Casabranca Telefone: (15) 2102-8888
Site: www.casabrancanet.com.br

Link da Oferta: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-6000-m-por-r\\$-5.500.000-00-horto-2991897571.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-6000-m-por-r$-5.500.000-00-horto-2991897571.html)

Obs.:



Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia**

OFERTA 16			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno c/ Const.
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Rua Seraphim Banietti, 85		
Bairro:	Caguaçu	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	Rua/Simples
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 7.896.000,00	Valor Terreno:	R\$ 6.485.214,90
Dados do Terreno:			
Área:	11.280,00	Frente:	N/F
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°27'9.53"S	Longitude:	47°29'47.74"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:	45 anos		
Área Construída:	999,09 m²		
Valor benfeitoria:	R\$ 1.410.785,10		
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	Loide Imóveis	Telefone:	(15) 3232-1938
Site:	www.loideimoveis.com.br		
Link da Oferta:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-em-sorocaba-2957601484.html		

Obs.: A avaliação da benfeitoria foi estimada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".



Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia**

OFERTA 17			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Rua Seraphim Banietti		
Bairro:	Caguaçu	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	Rua/Simples
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 3.774.400,00		
Dados do Terreno:			
Área:	8.600,00	Frente:	N/F
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°26'53.15"S	Longitude:	47°29'49.96"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:			
Área Construída:			
Valor benfeitoria:			
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	A&P Imóveis	Telefone:	(11) 2715-6862
Site:	www.apimoveisitu.com.br		
	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-caguacu-bairros-sorocaba-8600m2-venda-RS3774400-id-2664702313/?source=ranking%2Crp		
Link da Oferta:			
Obs.:			



Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia**

OFERTA 18			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno c/ Const.
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Rua Seraphim Banietti, 1585		
Bairro:	Caguaçu	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	Rua/Simples
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 4.500.000,00	Valor Terreno:	R\$ 4.278.166,27
Dados do Terreno:			
Área:	5.203,00	Frente:	N/F
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°26'51.36"S	Longitude:	47°29'52.51"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:	42 anos		
Área Construída:	148,65 m²		
Valor benfeitoria:	R\$ 221.833,73		
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	Xpro Imóveis	Telefone:	(11) 91266-4502
Site:	www.xproimoveis.com.br		
	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-caguacu-bairros-sorocaba-5203m2-venda-RS4500000-id-2750778598/?source=ranking%2Crp		
Link da Oferta:	bairros-sorocaba-5203m2-venda-RS4500000-id-2750778598/?source=ranking%2Crp		
Obs.: A avaliação da benfeitoria foi estimada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".			



Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia**

OFERTA 19			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno c/ const.
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Alameda do Horto, 1105		
Bairro:	Caguaçu	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	CCS2/Dupla
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 4.500.000,00	Valor Terreno:	R\$ 4.047.826,24
Dados do Terreno:			
Área c/ APP:	18.525,00	Área resultante:	12.838,83
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°26'41.65"S	Longitude:	47°29'40.16"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:	42 anos		
Área Construída:	303,00 m²		
Valor benfeitoria:	R\$ 452.173,76		
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	Plus Neg. Imob.	Telefone:	(15) 3033-0355
Site:	www.plusimob.com.br		
	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-caguacu-bairros-sorocaba-18525m2-venda-RS4500000-id-2782408059/?source=ranking%2Crp		
Link da Oferta:	bairros-sorocaba-18525m2-venda-RS4500000-id-2782408059/?source=ranking%2Crp		
Obs.: A avaliação da benfeitoria foi estimada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".			



Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia**

OFERTA 20			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Rua Prof. Antonio Firmino Proença, 260		
Bairro:	Caguaçu	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	Rua/Simples
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 2.000.000,00		
Dados do Terreno:			
Área:	5.000,00	Frente:	N/F
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°27'1.91"S	Longitude:	47°30'2.60"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:			
Área Construída:			
Valor benfeitoria:			
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	Plus Neg. Imob.	Telefone:	(15) 3033-0355
Site:	www.plusimob.com.br		
	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-caguacu-bairros-sorocaba-5000m2-venda-RS2000000-id-2733098760/?source=ranking%2Crp		
Link da Oferta:			
Obs.:			



OFERTA 21			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Rua Seraphim Banietti, 470		
Bairro:	Caguaçu	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	CCS2/Simples
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 3.500.000,00		
Dados do Terreno:			
Área:	3.500,00	Frente:	N/F
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°27'19.72"S	Longitude:	47°29'56.79"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:			
Área Construída:			
Valor benfeitoria:			
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	Red Neg. Imob.	Telefone:	(15) 3217-6968
Site:	www.redimobiliaria.com.br		
Link da Oferta:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-caguacu-bairros-sorocaba-3500m2-venda-RS3500000-id-2797510925/?source=ranking%2Crp		
Obs.:			



Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia**

OFERTA 22			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno c/ const.
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Alameda do Horto, 1007		
Bairro:	Caguaçu	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	CCS2/Dupla
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 7.500.000,00	Valor Terreno:	R\$ 7.112.848,48
Dados do Terreno:			
Área c/ APP:	17.208,00	Área resultante:	15.373,75
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°26'42.32"S	Longitude:	47°29'44.73"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:	40 anos		
Área Construída:	250,72 m²		
Valor benfeitoria:	R\$ 387.151,52		
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	Cardieri Imobiliária	Telefone:	(15) 3232-8506
Site:	www.cardieri.com.br		
	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-caguacu-bairros-sorocaba-17208m2-venda-RS7500000-id-2771713820/?source=ranking%2Crp		
Link da Oferta:	bairros-sorocaba-17208m2-venda-RS7500000-id-2771713820/?source=ranking%2Crp		
Obs.: A avaliação da benfeitoria foi estimada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".			



Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

OFERTA 23			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Rod. Emerenciano Prestes de Barros		
Bairro:	Caguaçu	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	CCR/Dupla
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 700.000,00		
Dados do Terreno:			
Área:	2.000,00	Frente:	N/F
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°26'24.83"S	Longitude:	47°30'57.43"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:			
Área Construída:			
Valor benfeitoria:			
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	L4S imóveis	Telefone:	(11) 9195-50864
Site:	www.leads4sales.com.br		
Link da Oferta:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-parque-sao-bento-de-2000.00m-3013677816.html		
Obs.:			



Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO II

MATRÍCULA Nº 133.598

(GLEBA A)

**RUA ATANÁSIO SOARES – BAIRRO TERRA
VERMELHA – SOROCABA**

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****CONSTATAÇÕES ORIUNDAS DA VISTORIA E DE ANÁLISES TÉCNICAS**

O Bairro Terra Vermelha, onde se localiza o imóvel objeto da Matrícula nº 133.598 denominado de 'Gleba A', de conformidade com o Plano Diretor do Município de Sorocaba, encontra-se inserido na Zona Residencial 3 (ZR3), sendo que, a Avenida Atanásio Soares, da qual o imóvel faz frente, é classificada como Corredor de Comércio e Serviço 2 - CCS2.

Nas Zonas Residenciais 3 - ZR3, segundo Art. 24 da lei nº 13.123/25, compreendem áreas localizadas nos principais vetores de expansão da cidade, destinadas predominantemente ao uso residencial, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - estimular o uso residencial de alta densidade;

II - admitir usos não residenciais, tais como comércio, serviços e indústria de pequeno porte, visando à proximidade entre habitação e local de trabalho, desde que não causem incômodos à vizinhança;

III - fixar índices urbanísticos compatíveis com edificações de padrão popular, inclusive prédios verticalizados.

Os usos permitidos no local são RU, RM, RT, RSI, CSI, SEAP, EVC, TL, EU, segundo artigo 117 da Lei nº 13.123/2025.

Lotes mínimos de 150,00 m², com frente mínima de 6,00 metros.

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Nos Corredores de Comércio e Serviços Tipo 2 - CCS2, segundo Art. 32 da lei nº 13.123/25, são constituídos pelos lotes inseridos em ZR2, ZR3, ZR3-exp, ZPI, ZR1, ZRDS, ZCH, e lindeiros à via que constitui o corredor, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - admitir estabelecimentos comerciais e de serviços de maior porte do que aqueles permitidos em zonas residenciais;

II - fixar condições de ocupação ligeiramente diferenciadas, admitindo-se coeficientes de aproveitamento maiores do que os das zonas por eles atravessadas, desde que seja reduzida a taxa de ocupação;

III - ter acesso de veículo ao lote exclusivamente pela via que constitui o corredor, com exceção dada aos lotes de esquina que poderão ser acessados pela via transversal ao corredor.

Os usos permitidos no local são RU, RM, RT, RSI, PGTI, GRN, GRD, CSI, SEAP, EVC, TL, UE, segundo Artigo 117 da Lei nº 13.123/25.

Lotes mínimos de 250,00 m², com frente mínima de 10,00 metros.

Os imóveis se situam em um local que possui em seu entorno alguns núcleos habitacionais consolidados. O Local é tido nos meios avaliatórios de Sorocaba como de valorização imobiliária ascendente.

Na sequência apresenta-se a planta da divisão do zoneamento de Sorocaba e uma aerofoto, destacando a localização do imóvel em tela e fotografias que o retratam:

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****Processo nº 0018333-03.2024 – 9ª Vara Cível****(015) 9 9703.1614 / jtp.jtfp@uol.com.br**

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia**

↑Frente do imóvel pela Av. Atanásio Soares↓



Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****DA AVALIAÇÃO**

Para a avaliação do imóvel denominado de 'Gleba A', foram admitidas as seguintes variáveis independentes:

ÁREA TOTAL: variável quantitativa – expressa em m², destinada a investigar, dentro da amplitude das áreas dos terrenos da amostra, sua relação com a variação dos preços.

DISTÂNCIA AO POLO VALORIZANTE: variável quantitativa – expressa em metros (raio), distância ao Shopping Cidade localizado na Avenida Itavuvú.

VIA: variável qualitativa – destinada a investigar, dentro da situação do imóvel da pesquisa amostral, de se localizar em Corredor de Comércio Rápido (CCR); ou Corredor de Comércio e Serviço 2 (CCS2); ou Rua, sua relação com a variação dos preços. (Estando em CCR = 3; CCS2 = 2; Rua = 1).

Foram utilizados 21 elementos de ofertas válidos para a avaliação do imóvel.

O estudo estatístico gerou um modelo matemático, que se encontra pormenorizado nos anexos (Tratamento Estatístico), e através do qual se verifica que as variáveis chaves (ou principais) estão relacionadas com as variáveis admitidas.

O modelo matemático gerado, ou a equação de regressão obtida foi a seguinte:

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +7,274673517 - 0,1142079413 * \ln(\text{Área total}) - 0,0002711664593 * \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,5108584097 * \text{Via}$$

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia**

Levada em consideração a condição particular do imóvel avaliando, Gleba A, ou seja, Área total = 24.172,24 m²; Distância ao Polo Valorizante = 360,00 metros; Via CCS2 = 2 e substituindo na equação de regressão, obtém-se o seguinte valor médio, em termos comerciais, da Gleba A:

R\$ 26.228.814,18

Portanto, por avaliação, o imóvel tem o atual valor de mercado de venda, em termos comerciais de:

R\$ 26.228.000,00 (vinte e seis milhões e duzentos e vinte e oito mil reais).

Eng.º JULIO TADEU PINTO
Avaliações e Perícias de Engenharia

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Matrícula nº 133.598 (Gleba A)
Rua Atanásio Soares – Bairro Terra Vermelha – Sorocaba

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****Modelo:**

9VC PA 0018333-03.2024 - GLEBA "A"

Data de Referência:

JULHO 2025

Informações Complementares: Avaliação para fins de venda e compra

Dados para a projeção de valores:

- **Área total = 24.172,24**
- Distância ao polo valorizante = 360,00 m
- Via CCS2 = 2,00
- Endereço = Rua Atanázio Soares, Gleba A – Bairro Terra Vermelha – Sorocaba
- Complemento = ZR3

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (17,09%) = 899,66
- **Médio = 1.085,08**
- Máximo (20,61%) = 1.308,71
- Valor Total
- Mínimo = 21.746.878,40
- Médio = 26.228.816,46
- Máximo = 31.634.462,66
- Intervalo Predição
- Mínimo = 18.099.473,46
- Máximo = 38.009.437,91
- Mínimo (30,99%) = 748,77
- Máximo (44,91%) = 1.572,44
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 922,32
- RL Máximo = 1.247,84

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****Relatório Estatístico - Regressão Linear**1) **Modelo:**

- 9VC PA 0018333-03.2024 - GLEBA "A"

2) **Data de referência:**

- Julho 2025

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	21
Dados utilizados no modelo:	18

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8151910 / 0,8442538
Coeficiente de determinação:	0,6645363
Fisher - Snedecor:	9,24
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****7) Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1,572	3	0,524	9,244
Não Explicada	0,793	14	0,057	
Total	2,365	17		

8) Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +7,274673517 - 0,1142079413 * \ln(\text{Área total}) - 0,0002711664593 * \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,5108584097 * \text{Via}$

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	$\ln(x)$	-2,08	5,65
Distancia ao polo valorizante	x	-2,37	3,26
Via	x	4,84	0,03
Valor unitário	$\ln(y)$	19,31	0,01

10) Correlações Parciais:

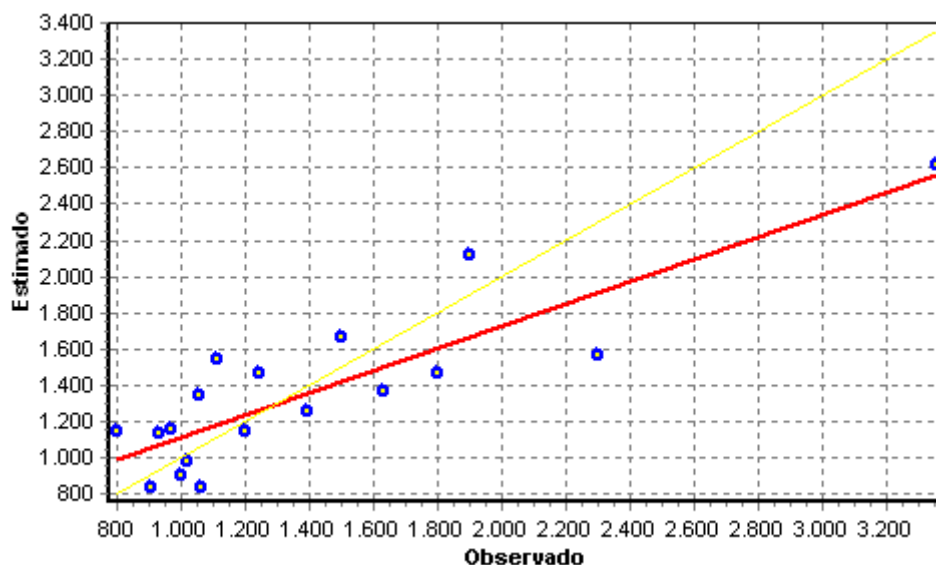
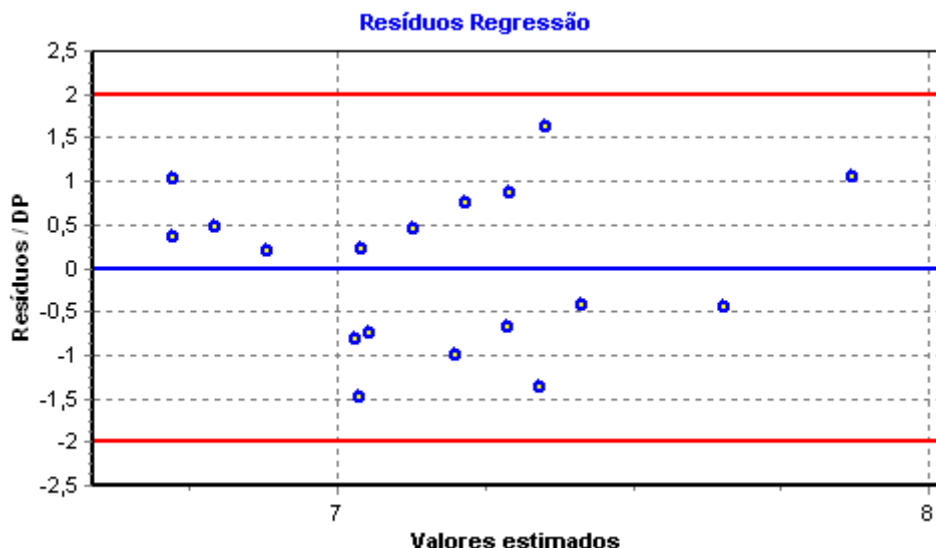
Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	-0,11	0,39
Via	0,59	0,71
Valor unitário	0,19	0,49

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Via	0,06	0,50
Valor unitário	-0,28	0,54

Correlações parciais para Via	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,68	0,79

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****Gráfico de Aderência - Regressão Linear****Gráfico de resíduos - Regressão Linear**

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO III

MATRÍCULA Nº 133.599

(GLEBA B)

**RUA ATANÁSIO SOARES – BAIRRO TERRA
VERMELHA – SOROCABA**

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****CONSTATAÇÕES ORIUNDAS DA VISTORIA E DE ANÁLISES TÉCNICAS**

O Bairro Terra Vermelha, onde se localiza o imóvel objeto da Matrícula nº 133.598 denominado de 'Gleba B', de conformidade com o Plano Diretor do Município de Sorocaba, encontra-se inserido na Zona Residencial 3 (ZR3), sendo que, a Avenida Atanásio Soares, da qual o imóvel faz frente, é classificada como Corredor de Comércio e Serviço 2 - CCS2.

Nas Zonas Residenciais 3 - ZR3, segundo Art. 24 da lei nº 13.123/25, compreendem áreas localizadas nos principais vetores de expansão da cidade, destinadas predominantemente ao uso residencial, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - estimular o uso residencial de alta densidade;

II - admitir usos não residenciais, tais como comércio, serviços e indústria de pequeno porte, visando à proximidade entre habitação e local de trabalho, desde que não causem incômodos à vizinhança;

III - fixar índices urbanísticos compatíveis com edificações de padrão popular, inclusive prédios verticalizados.

Os usos permitidos no local são RU, RM, RT, RSI, CSI, SEAP, EVC, TL, EU, segundo artigo 117 da Lei nº 13.123/2025.

Lotes mínimos de 150,00 m², com frente mínima de 6,00 metros.

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Nos Corredores de Comércio e Serviços Tipo 2 - CCS2, segundo Art. 32 da lei nº 13.123/25, são constituídos pelos lotes inseridos em ZR2, ZR3, ZR3-exp, ZPI, ZR1, ZRDS, ZCH, e lindeiros à via que constitui o corredor, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - admitir estabelecimentos comerciais e de serviços de maior porte do que aqueles permitidos em zonas residenciais;

II - fixar condições de ocupação ligeiramente diferenciadas, admitindo-se coeficientes de aproveitamento maiores do que os das zonas por eles atravessadas, desde que seja reduzida a taxa de ocupação;

III - ter acesso de veículo ao lote exclusivamente pela via que constitui o corredor, com exceção dada aos lotes de esquina que poderão ser acessados pela via transversal ao corredor.

Os usos permitidos no local são RU, RM, RT, RSI, PGTI, GRN, GRD, CSI, SEAP, EVC, TL, UE, segundo Artigo 117 da Lei nº 13.123/25.

Lotes mínimos de 250,00 m², com frente mínima de 10,00 metros.

Os imóveis se situam em um local que possui em seu entorno alguns núcleos habitacionais consolidados. O Local é tido nos meios avaliatórios de Sorocaba como de valorização imobiliária ascendente.

Na sequência apresenta-se a planta da divisão do zoneamento de Sorocaba e uma aerofoto, destacando a localização do imóvel em tela e fotografias que o retratam:

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****Processo nº 0018333-03.2024 – 9ª Vara Cível****(015) 9 9703.1614 / jtp.jtftp@uol.com.br**

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****Processo nº 0018333-03.2024 – 9ª Vara Cível****(015) 9 9703.1614 / jtp.jtfp@uol.com.br**

Eng.º JULIO TADEU PINTO
Avaliações e Perícias de Engenharia



↑Frente do imóvel pela Av. Atanásio Soares↓



Eng.º JULIO TADEU PINTO
Avaliações e Perícias de Engenharia



↑ Entrada da Gleba B pela Rua Maria Arruda de Moura Barros (lateral) ↓



Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****DA AVALIAÇÃO**

Para a avaliação do imóvel denominado de 'Gleba B', foram admitidas as seguintes variáveis independentes:

ÁREA TOTAL: variável quantitativa – expressa em m², destinada a investigar, dentro da amplitude das áreas dos terrenos da amostra, sua relação com a variação dos preços.

DISTÂNCIA AO POLO VALORIZANTE: variável quantitativa – expressa em metros (raio), distância ao Shopping Cidade localizado na Avenida Itavuvú.

VIA: variável qualitativa – destinada a investigar, dentro da situação do imóvel da pesquisa amostral, de se localizar em Corredor de Comércio Rápido (CCR); ou Corredor de Comércio e Serviço 2 (CCS2); ou Rua, sua relação com a variação dos preços. (Estando em CCR = 3; CCS2 = 2; Rua = 1).

Foram utilizados 21 elementos de ofertas válidos para a avaliação do imóvel.

O estudo estatístico gerou um modelo matemático, que se encontra pormenorizado nos anexos (Tratamento Estatístico), e através do qual se verifica que as variáveis chaves (ou principais) estão relacionadas com as variáveis admitidas.

O modelo matemático gerado, ou a equação de regressão obtida foi a seguinte:

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +7,274673517 - 0,1142079413 * \ln(\text{Área total}) - 0,0002711664593 * \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,5108584097 * \text{Via}$$

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia**

Levada em consideração a condição particular do imóvel avaliando, Gleba B, ou seja, Área total = 14.172,24 m²; Distância ao Polo Valorizante = 360,00 metros; Via CCS2 = 2 e substituindo na equação de regressão, obtém-se o seguinte valor médio, em termos comerciais, da Gleba B:

R\$ 16.344.844,39

Portanto, por avaliação, o imóvel tem o atual valor de mercado de venda, em termos comerciais de:

R\$ 16.345.000,00 (dezesseis milhões e trezentos e quarenta e cinco mil reais).

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Matrícula nº 133.599 (Gleba B)

Rua Atanásio Soares – Bairro Terra Vermelha – Sorocaba

Processo nº 0018333-03.2024 – 9ª Vara Cível

(015) 9 9703.1614 / jtp.jtftp@uol.com.br

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****Modelo:**

9VC PA 0018333-03.2024 - GLEBA "B"

Data de Referência:

JULHO 2025

Informações Complementares: Avaliação para fins de venda e compra

Dados para a projeção de valores:

- **Área total = 14.172,24 m²**
- Distância ao polo valorizante = 360,00 m
- Via CCS2 = 2,00
- Endereço = Rua Atanásio Soares, Gleba B – Bairro Terra Vermelha – Sorocaba
- Complemento = ZR3

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (14,50%) = 986,12
- **Médio = 1.153,30**
- Máximo (16,95%) = 1.348,84
- Valor Total
- Mínimo = 13.975.460,05
- Médio = 16.344.914,36
- Máximo = 19.116.095,24
- Intervalo Predição
- Mínimo = 11.444.336,19
- Máximo = 23.343.968,66
- Mínimo (29,98%) = 807,52
- Máximo (42,82%) = 1.647,16
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 980,31
- RL Máximo = 1.326,30

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- 9VC PA 0018333-03.2024 - GLEBA "B"

2) **Data de referência:**

- Julho 2025

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	21
Dados utilizados no modelo:	18

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8151910 / 0,8442538
Coeficiente de determinação:	0,6645363
Fisher - Snedecor:	9,24
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1,572	3	0,524	9,244
Não Explicada	0,793	14	0,057	
Total	2,365	17		

8) Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +7,274673517 - 0,1142079413 * \ln(\text{Área total}) - 0,0002711664593 * \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,5108584097 * \text{Via}$

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	$\ln(x)$	-2,08	5,65
Distancia ao polo valorizante	x	-2,37	3,26
Via	x	4,84	0,03
Valor unitário	$\ln(y)$	19,31	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	-0,11	0,39
Via	0,59	0,71
Valor unitário	0,19	0,49

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Via	0,06	0,50
Valor unitário	-0,28	0,54

Correlações parciais para Via	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,68	0,79

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

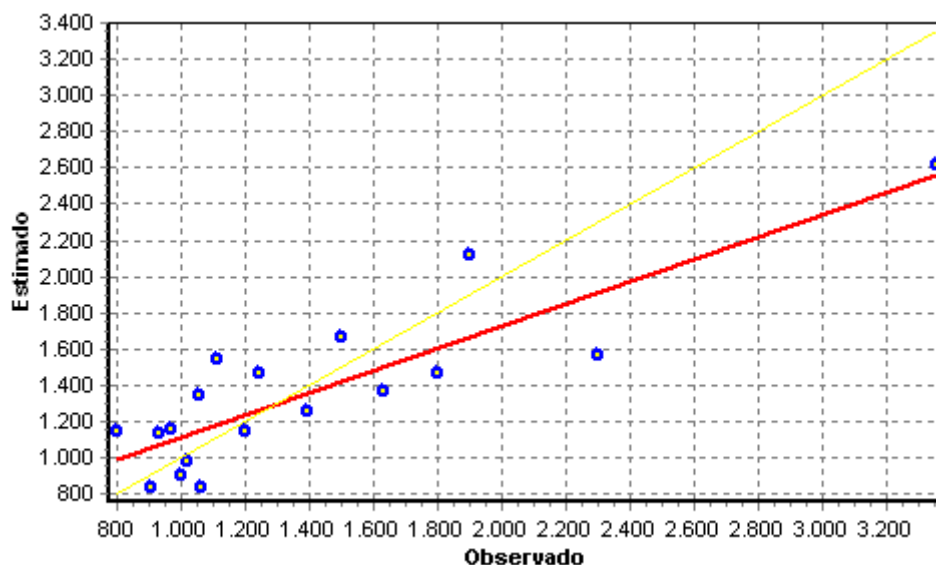
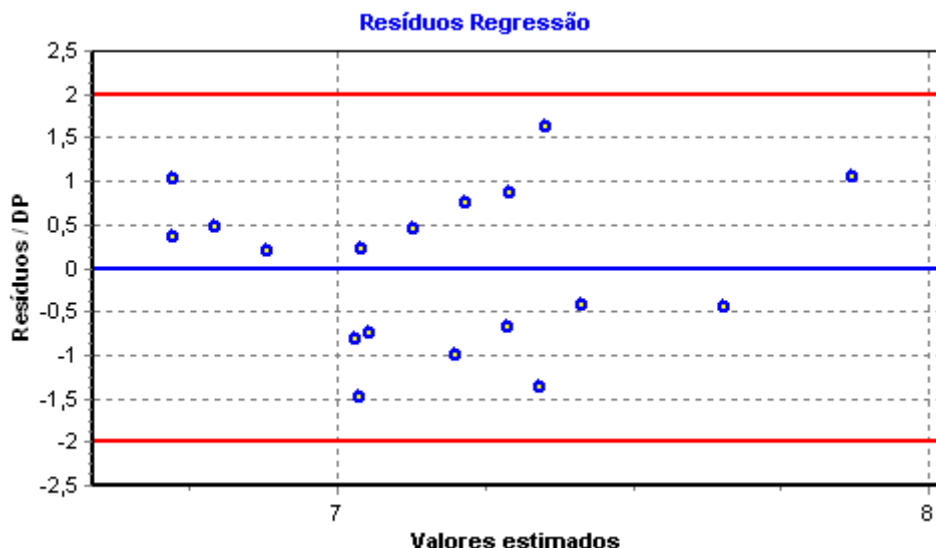


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO IV

MATRÍCULA Nº 133.600

(GLEBA C)

**RUA GIOVANNI BOLETTA – BAIRRO TERRA
VERMELHA – SOROCABA**

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****CONSTATAÇÕES ORIUNDAS DA VISTORIA E DE ANÁLISES TÉCNICAS**

O Bairro Terra Vermelha, onde se localiza o imóvel objeto da Matrícula nº 133.600 denominado de 'Gleba C', de conformidade com o Plano Diretor do Município de Sorocaba, encontra-se inserido na Zona Residencial 3 (ZR3). O imóvel tem como acesso principal a face voltada para a Rua Giovanni Boletta, sendo que, também possui acesso pela Rua Maria Arruda de Moura Barros.

Nas Zonas Residenciais 3 - ZR3, segundo Art. 24 da lei nº 13.123/25, compreendem áreas localizadas nos principais vetores de expansão da cidade, destinadas predominantemente ao uso residencial, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - estimular o uso residencial de alta densidade;

II - admitir usos não residenciais, tais como comércio, serviços e indústria de pequeno porte, visando à proximidade entre habitação e local de trabalho, desde que não causem incômodos à vizinhança;

III - fixar índices urbanísticos compatíveis com edificações de padrão popular, inclusive prédios verticalizados.

Os usos permitidos no local são RU, RM, RT, RSI, CSI, SEAP, EVC, TL, EU, segundo artigo 117 da Lei nº 13.123/2025.

Lotes mínimos de 150,00 m², com frente mínima de 6,00 metros.

O imóvel se situa em um local que possui em seu entorno alguns núcleos habitacionais consolidados. O Local é tido nos meios avaliatórios de Sorocaba como de valorização imobiliária ascendente.

Na sequência apresenta-se a planta da divisão do zoneamento de Sorocaba e uma aerofoto, destacando a localização do imóvel em tela e fotografias que o retratam:

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia



Processo nº 0018333-03.2024 – 9ª Vara Cível

(015) 9 9703.1614 / jtp.jtfp@uol.com.br

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****Processo nº 0018333-03.2024 – 9ª Vara Cível****(015) 9 9703.1614 / jtp.jtfp@uol.com.br**

Eng.º JULIO TADEU PINTO
Avaliações e Perícias de Engenharia



↑ Acesso ao imóvel pela Rua Maria Arruda de Moura Barros ↓



Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia



↑ Acesso ao imóvel pela Rua Giovanni Boletta ↓



Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****DA AVALIAÇÃO**

Para a avaliação do imóvel denominado de 'Gleba C', foram admitidas as seguintes variáveis independentes:

ÁREA TOTAL: variável quantitativa – expressa em m², destinada a investigar, dentro da amplitude das áreas dos terrenos da amostra, sua relação com a variação dos preços.

DISTÂNCIA AO POLO VALORIZANTE: variável quantitativa – expressa em metros (raio), distância ao Shopping Cidade localizado na Avenida Itavuvú.

VIA: variável qualitativa – destinada a investigar, dentro da situação do imóvel da pesquisa amostral, de se localizar em Corredor de Comércio Rápido (CCR); ou Corredor de Comércio e Serviço 2 (CCS2); ou Rua, sua relação com a variação dos preços. (Estando em CCR = 3; CCS2 = 2; Rua = 1).

Foram utilizados 21 elementos de ofertas válidos para a avaliação do imóvel.

O estudo estatístico gerou um modelo matemático, que se encontra pormenorizado nos anexos (Tratamento Estatístico), e através do qual se verifica que as variáveis chaves (ou principais) estão relacionadas com as variáveis admitidas.

O modelo matemático gerado, ou a equação de regressão obtida foi a seguinte:

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +7,274673517 - 0,1142079413 * \ln(\text{Área total}) - 0,0002711664593 * \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,5108584097 * \text{Via}$$

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia**

Levada em consideração a condição particular do imóvel avaliando, Gleba C, ou seja, Área total = 10.000,00 m²; Distância ao Polo Valorizante = 604,00 metros; Via Rua = 1 e substituindo na equação de regressão, obtém-se o seguinte valor médio, em termos comerciais, da Gleba C:

R\$ 6.739.700,00

Portanto, por avaliação, o imóvel tem o atual valor de mercado de venda, em termos comerciais de:

R\$ 6.740.000,00 (seis milhões e setecentos e quarenta mil reais).

Eng.º JULIO TADEU PINTO
Avaliações e Perícias de Engenharia

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Matrícula nº 133.600 (Gleba C)
Rua Giovanni Boletta – Bairro Terra Vermelha – Sorocaba

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****Modelo:**

9VC PA 0018333-03.2024 - GLEBA "C"

Data de Referência:

JULHO 2025

Informações Complementares: Avaliação para fins de venda e compra

Dados para a projeção de valores:

- **Área total = 10.000,00 m²**
- Distância ao polo valorizante = 604,00 m
- Via Rua = 1,00
- Endereço = Rua Giovanni Boletta, Gleba C – Bairro Terra Vermelha – Sorocaba
- Complemento = ZR3

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (20,43%) = 536,28
- **Médio = 673,97**
- Máximo (25,68%) = 847,02
- Valor Total
- Mínimo = 5.362.765,37
- Médio = 6.739.717,83
- Máximo = 8.470.218,86
- Intervalo Predição
- Mínimo = 4.547.829,38
- Máximo = 9.988.016,82
- Mínimo (32,52%) = 454,78
- Máximo (48,20%) = 998,80
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 572,88
- RL Máximo = 775,07

Eng.º JULIO TADEU PINTO
Avaliações e Perícias de Engenharia

Relatório Estatístico - Regressão Linear

- 1) **Modelo:**
- 9VC PA 0018333-03.2024 - GLEBA “C”
- 2) **Data de referência:**
- Julho 2025

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	21
Dados utilizados no modelo:	18

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8151910 / 0,8442538
Coefficiente de determinação:	0,6645363
Fisher - Snedecor:	9,24
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	66%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	100%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

Eng.º JULIO TADEU PINTO
Avaliações e Perícias de Engenharia

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1,572	3	0,524	9,244
Não Explicada	0,793	14	0,057	
Total	2,365	17		

8) **Equação de regressão:**

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +7,274673517 - 0,1142079413 * \ln(\text{Área total}) - 0,0002711664593 * \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,5108584097 * \text{Via}$$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	ln(x)	-2,08	5,65
Distancia ao polo valorizante	x	-2,37	3,26
Via	x	4,84	0,03
Valor unitário	ln(y)	19,31	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	-0,11	0,39
Via	0,59	0,71
Valor unitário	0,19	0,49

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Via	0,06	0,50
Valor unitário	-0,28	0,54

Correlações parciais para Via	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,68	0,79

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

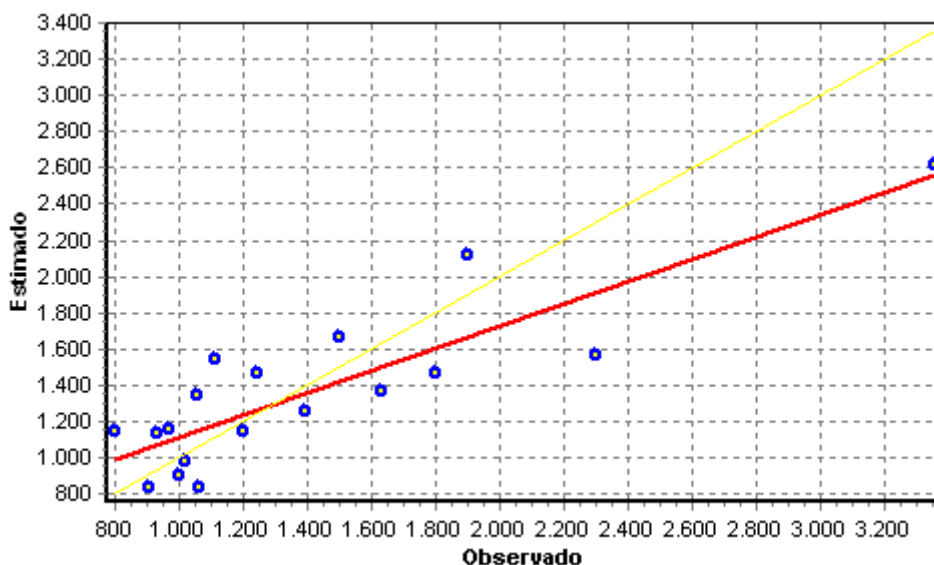
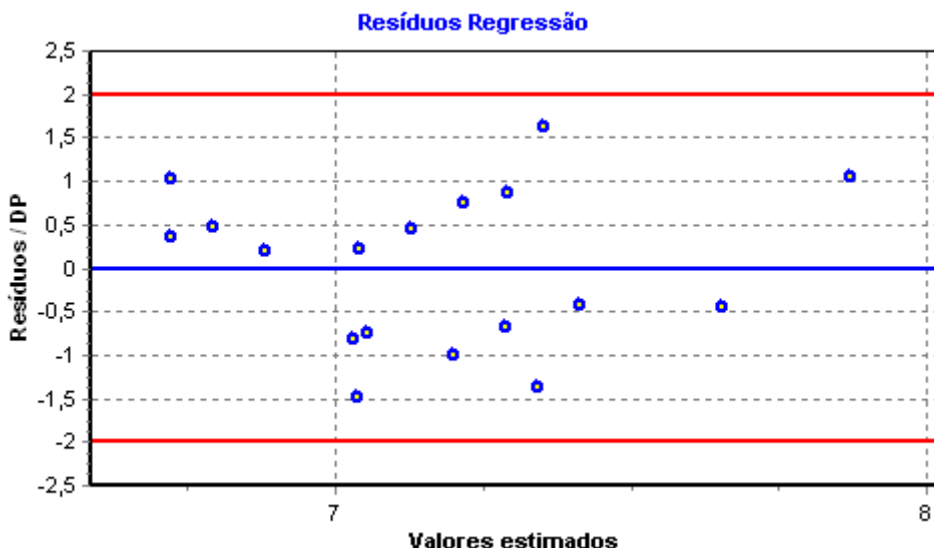


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO V

GLEBA TOTAL

**(IMÓVEL FORMADO PELA SOMA DAS ÁREAS DAS
MATRÍCULAS NºS 133.598, 133.599 E 133.600)**

**RUA ATÁNAZIO SOARES – BAIRRO TERRA
VERMELHA – SOROCABA**

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

A fim de melhor instruir o Juízo, foi procedido a avaliação do imóvel formado pela aglutinação dos imóveis objetos das Matrículas nºs 133.598, 133.599 e 133.600.

O imóvel formado pela aglutinação das referidas matrículas, que totalizam a área de 48.344,48 m², denominado de 'Gleba Total', para fins de avaliação de valor, foi considerado como tendo testada principal a face voltada para a Rua Atanásio Soares.

Na avaliação foi utilizado os mesmos critérios técnicos utilizados para as avaliações das glebas individualizadas.

Na sequência apresentam-se fotografias que retratam o hipotético imóvel formado pela aglutinação dos imóveis objetos das Matrículas nºs 133.598, 133.599 e 133.600, bem como, o seu interior:



Eng.º JULIO TADEU PINTO
Avaliações e Perícias de Engenharia



Processo nº 0018333-03.2024– 9ª Vara Cível

(015) 9 9703.1614 / jtp.jtftp@uol.com.br

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****DA AVALIAÇÃO**

Para a avaliação do imóvel hipotético denominado de 'Gleba Total', foram admitidas as seguintes variáveis independentes:

ÁREA TOTAL: variável quantitativa – expressa em m², destinada a investigar, dentro da amplitude das áreas dos terrenos da amostra, sua relação com a variação dos preços.

DISTÂNCIA AO POLO VALORIZANTE: variável quantitativa – expressa em metros (raio), distância ao Shopping Cidade localizado na Avenida Itavuvú.

VIA: variável qualitativa – destinada a investigar, dentro da situação do imóvel da pesquisa amostral, de se localizar em Corredor de Comércio Rápido (CCR); ou Corredor de Comércio e Serviço 2 (CCS2); ou Rua, sua relação com a variação dos preços. (Estando em CCR = 3; CCS2 = 2; Rua = 1).

Foram utilizados 21 elementos de ofertas válidos para a avaliação do imóvel.

O estudo estatístico gerou um modelo matemático, que se encontra pormenorizado nos anexos (Tratamento Estatístico), e através do qual se verifica que as variáveis chaves (ou principais) estão relacionadas com as variáveis admitidas.

O modelo matemático gerado, ou a equação de regressão obtida foi a seguinte:

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +7,274673517 - 0,1142079413 * \ln(\text{Área total}) - 0,0002711664593 * \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,5108584097 * \text{Via}$$

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia**

Levada em consideração a condição particular do hipotético imóvel avaliando, ou seja, Área total = 48.344,48 m²; Distância ao Polo Valorizante = 360,00 metros; Via CCS2 = 2 e substituindo na equação de regressão, obtém-se o seguinte valor médio da denominada 'Gleba Total':

R\$ 48.464.857,76

Portanto, por avaliação, o hipotético imóvel denominado de 'Gleba Total' tem o atual valor de mercado de venda, em termos comerciais, de:

R\$ 48.465.000,00 (quarenta e oito milhões e quatrocentos e sessenta e cinco mil reais).

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Relatório Estatístico - Regressão Linear

(IMÓVEL FORMADO PELA SOMA DAS ÁREAS DAS MATRÍCULAS

NºS 133.598, 133.599 E 133.600)

**RUA ATÁNAZIO SOARES – BAIRRO TERRA VERMELHA –
SOROCABA**

Processo nº 0018333-03.2024 – 9ª Vara Cível

(015) 9 9703.1614 / jtp.jtftp@uol.com.br

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****Modelo:**

9VC PA 0018333-03.2024 - GLEBA TOTAL

Data de Referência:

JULHO 2025

Informações Complementares: Avaliação para fins de venda e compra

Dados para a projeção de valores:

- **Área total = 48.464.857,76 m²**
- Distância ao polo valorizante = 360,00 m
- Via CCS2 = 2,00
- Endereço = Rua Atanázio Soares, Gleba Total – Bairro Terra Vermelha – Sorocaba
- Complemento = ZR3

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (20,65%) = 795,48
 - **Médio = 1.002,49**
 - Máximo (26,02%) = 1.263,39
- Valor Total
 - Mínimo = 38.456.901,26
 - Médio = 48.465.050,95
 - Máximo = 61.077.754,23
- Intervalo Predição
 - Mínimo = 32.650.535,46
 - Máximo = 71.939.437,75
 - Mínimo (32,63%) = 675,37
 - Máximo (48,44%) = 1.488,06
 -
 - Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 852,12
 - RL Máximo = 1.152,87

Eng.º JULIO TADEU PINTO
Avaliações e Perícias de Engenharia

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) Modelo:

9VC PA 0018333-03.2024 - GLEBA TOTAL

2) Data de referência:

- Julho 2025

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	21
Dados utilizados no modelo:	18

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8151910 / 0,8442538
Coeficiente de determinação:	0,6645363
Fisher - Snedecor:	9,24
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1,572	3	0,524	9,244
Não Explicada	0,793	14	0,057	
Total	2,365	17		

8) Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +7,274673517 - 0,1142079413 * \ln(\text{Área total}) - 0,0002711664593 * \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,5108584097 * \text{Via}$

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	$\ln(x)$	-2,08	5,65
Distancia ao polo valorizante	x	-2,37	3,26
Via	x	4,84	0,03
Valor unitário	$\ln(y)$	19,31	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	-0,11	0,39
Via	0,59	0,71
Valor unitário	0,19	0,49

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Via	0,06	0,50
Valor unitário	-0,28	0,54

Correlações parciais para Via	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,68	0,79

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

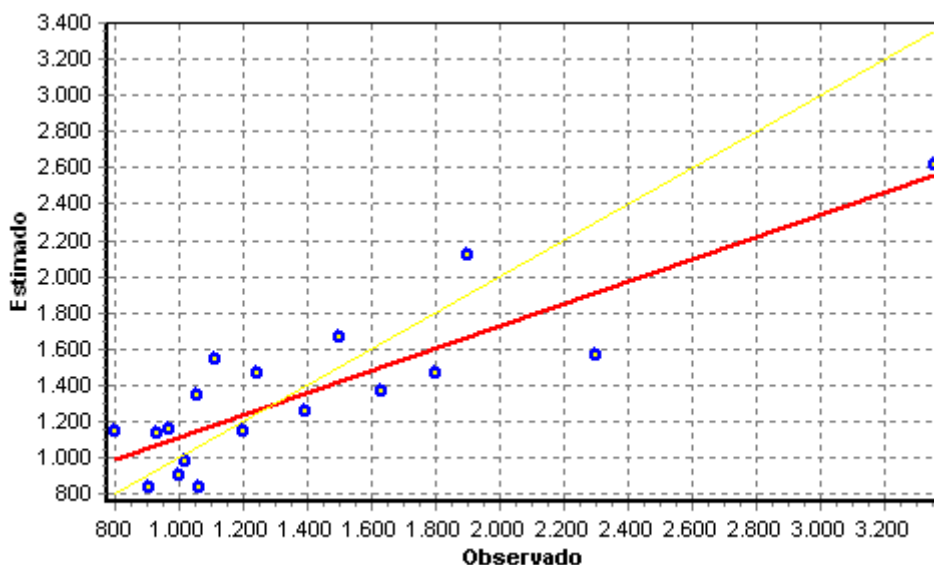
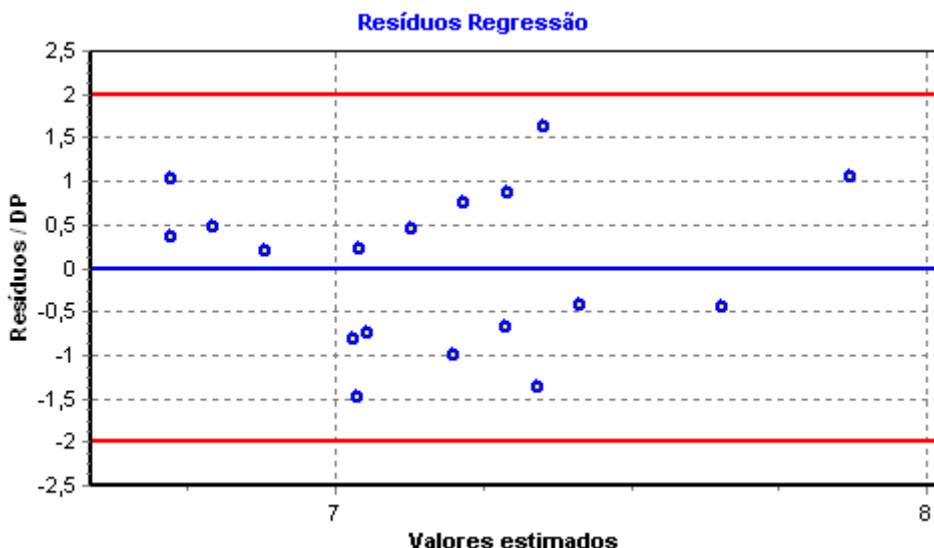


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



PESQUISA DE VALORES – VENDA DE ÁREAS

Glebas A, B e C e Gleba Total – Bairro Terra Vermelha – Sorocaba



OFERTA 1			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Rua Atanázio Soares, 2023		
Bairro:	Vila Formosa	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	CCS2
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 1.450.000,00	Valor Terreno:	
Dados do Terreno:			
Área:	1.500,00	Dist. Ao Polo:	1.503,00
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°28'6.18"S	Longitude:	47°28'33.39"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:			
Área Construída:			
Valor benfeitoria:			
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	All Imóveis Campolim	Telefone:	(15) 99109-5483
Site:	www.allimoveiscampolim.com.br		
	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-terron-bairros-sorocaba-1500m2-venda-RS1450000-id-2577415265/?source=ranking%2Crp		
Link da Oferta:			
Obs.:			



OFERTA 2			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Rua Atanázio Soares, 2011		
Bairro:	Vila Formosa	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	CCS2
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 1.199.000,00	Valor Terreno:	
Dados do Terreno:			
Área:	1.500,00	Dist. Ao Polo:	1.562,00
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°28'7.75"S	Longitude:	47°28'33.14"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:			
Área Construída:			
Valor benfeitoria:			
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	Scatambullo	Telefone:	(15) 99600-2256
Site:			
Link da Oferta:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-maria-eugenia-bairros-sorocaba-1500000m2-venda-RS1199000-id-2759468839/?source=ranking%2Crp		
Obs.:			



Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia**

OFERTA 3			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno c/ Const.
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Rua Atanázio Soares, 3710		
Bairro:	Jd. Maria Eugênia	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	CCS2
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 4.400.000,00	Valor Terreno:	R\$ 4.245.902,15
Dados do Terreno:			
Área:	3.420,00	Dist. Ao Polo:	290,00
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°26'47.44"S	Longitude:	47°29'56.53"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:	10 anos		
Área Construída:	107,72 m²		
Valor benfeitoria:	R\$ 154.097,85		
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	Emaximóvel	Telefone:	(15) 2101-0900
Site:	www.imobiliaria.emaximovel.com.br		
	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-maria-eugenia-bairros-sorocaba-3420m2-venda-RS4400000-id-2549407386/?source=ranking%2Crp		
Link da Oferta:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-maria-eugenia-bairros-sorocaba-3420m2-venda-RS4400000-id-2549407386/?source=ranking%2Crp		
Obs.: A avaliação da benfeitoria foi estimada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".			



Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia**

OFERTA 4			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno c/ Const.
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Rua Atanázio Soares, 2402		
Bairro:	Vila Formosa	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	CCS2
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 2.500.000,00	Valor Terreno:	
Dados do Terreno:			
Área:	1.022,00	Dist. Ao Polo:	1.168,00
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°26'47.44"S	Longitude:	47°29'56.53"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:			
Área Construída:			
Valor benfeitoria:			
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	Emaximóvel	Telefone:	(15) 2101-0900
Site:	www.imobiliaria.emaximovel.com.br		
	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-maria-eugenia-bairros-sorocaba-1022m2-venda-RS2500000-id-2520367701/?source=ranking%2Ccp		
Link da Oferta:			
Obs.: A avaliação da benfeitoria foi estimada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".			



Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia**

OFERTA 5			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Rua Atanázio Soares, 2192		
Bairro:	Vila Formosa	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	CCS2
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 2.640.000,00	Valor Terreno:	
Dados do Terreno:			
Área:	2.200,00	Dist. Ao Polo:	1.390,00
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°28'2.57"S	Longitude:	47°28'34.80"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:			
Área Construída:			
Valor benfeitoria:			
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	AE Patrimônio	Telefone:	(15) 3035-7400
Site:	www.aepatrimonio.com.br		
Link da Oferta:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-maria-eugenia-bairros-sorocaba-2200m2-venda-RS2640000-id-2813996465/?source=ranking%2Ccrp		
Obs.:			



OFERTA 6			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Av. Itavuvu, 5017		
Bairro:	Jd. Portal do Itavuvu	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	CCR
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 12.323.500,00	Valor Terreno:	
Dados do Terreno:			
Área:	8.216,00	Dist. Ao Polo:	1.342,00
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°26'39.55"S	Longitude:	47°28'45.03"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:			
Área Construída:			
Valor benfeitoria:			
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	Casabranca	Telefone:	(15) 2102-8888
Site:	www.casabrancanet.com.br		
	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-maria-antonia-prado-bairros-sorocaba-8216m2-venda-RS12323500-id-2634844268/?source=ranking%2Crp		
Link da Oferta:			
Obs.:			



Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

OFERTA 7			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno c/ Const.
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Rua Atanázio Soares, 3232		
Bairro:	Jd. Maria Eugênia	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	CCS2
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 2.161.000,00	Valor Terreno:	R\$ 2.003.534,05
Dados do Terreno:			
Área:	1.800,00	Dist. Ao Polo:	360,00
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°26'47.44"S	Longitude:	47°29'56.53"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:	44 anos		
Área Construída:	183,20 m²		
Valor benfeitoria:	R\$ 157.465,95		
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	Boaz Cons. E neg.	Telefone:	(15) 99143-3331
Site:	www.boazconsultoria.com.br		
Link da Oferta:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-maria-eugenia-bairros-sorocaba-1800m2-venda-RS2161000-id-2782795920/?source=ranking%2Crp		
Obs.: A avaliação da benfeitoria foi estimada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".			



OFERTA 8			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Av. Itavuvu, 5311		
Bairro:	Jd. Portal do Itavuvu	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	CCR
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 5.500.000,00	Valor Terreno:	
Dados do Terreno:			
Área:	1.201,00	Dist. Ao Polo:	1.638,00
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°26'29.84"S	Longitude:	47°28'44.46"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:			
Área Construída:			
Valor benfeitoria:			
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	Divino Cor. de Imóveis	Telefone:	(15) 99627-2090
Site:	www.divinoimoveis.com.br		
Link da Oferta:	https://vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-cecilia-bairros-sorocaba-1201m2-venda-RS5500000-id-2786570518/?source=ranking%2Crp		
Obs.:			



Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia**

OFERTA 9			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Rua Atanázio Soares, 2284		
Bairro:	Vila Formosa	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	CCS2
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 980.000,00	Valor Terreno:	
Dados do Terreno:			
Área:	600,00	Dist. Ao Polo:	1.278,00
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°27'58.66"S	Longitude:	47°28'35.18"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:			
Área Construída:			
Valor benfeitoria:			
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	Casabranca	Telefone:	(15) 2102-8888
Site:	www.casabrancanet.com.br https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-maria-antonio-prado-bairros-sorocaba-600m2-venda-RS980000-id-2811248957/?source=ranking%2Crp		
Link da Oferta:			
Obs.:			



OFERTA 10			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno c/ Const.
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Rua Atanázio Soares, 3600		
Bairro:	Jd. Maria Eugênia	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	CCS2
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 9.500.000,00	Valor Terreno:	R\$ 7.582.899,52
Dados do Terreno:			
Área:	7.200,00	Dist. Ao Polo:	300,00
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°26'47.44"S	Longitude:	47°29'56.53"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:	31 anos		
Área Construída:	2043,45 m²		
Valor benfeitoria:	R\$ 1.917.100,48		
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	Prime Home Imóveis	Telefone:	(19) 97411-2832
Site:	www.primehomeimoveis.com.br		
	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-maria-eugenia-bairros-sorocaba-7200m2-venda-RS9500000-id-2714166460/?source=ranking%2Crp		
Link da Oferta:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-maria-eugenia-bairros-sorocaba-7200m2-venda-RS9500000-id-2714166460/?source=ranking%2Crp		
Obs.: A avaliação da benfeitoria foi estimada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".			



OFERTA 11			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Av. Itavuvu, 3281		
Bairro:	Jd. Maria Eugênia	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	CCR
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 36.613.000,00	Valor Terreno:	
Dados do Terreno:			
Área:	19.270,00	Dist. Ao Polo:	90,00
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°27'24.43"S	Longitude:	47°28'54.05"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:			
Área Construída:			
Valor benfeitoria:			
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	Imobiliária Company	Telefone:	(15) 99854-5003
Site:	www.imobiliariacompany.com.br		
	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-cecilia-bairros-sorocaba-19270m2-venda-RS36613000-id-2591893394/?source=ranking%2Ccrp		
Link da Oferta:			
Obs.:			



OFERTA 12			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Rua Atanázio Soares, 4000		
Bairro:	Jd. Maria Eugênia	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	CCS2
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 16.500.000,00	Valor Terreno:	
Dados do Terreno:			
Área:	11.836,98	Dist. Ao Polo:	350,00
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°27'20.82"S	Longitude:	47°29'9.29"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:			
Área Construída:			
Valor benfeitoria:			
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	Red Neg. Imob.	Telefone:	(15) 3217-6968
Site:	www.redimobiliaria.com.br		
	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-maria-eugenia-bairros-sorocaba-11000m2-venda-RS16500000-id-2749618994/?source=ranking%2Crp		
Link da Oferta:			
Obs.:			



Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia**

OFERTA 13			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Av. Itavuvu, 4115		
Bairro:	Jd. São Camilo	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	CCR
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 2.350.000,00	Valor Terreno:	
Dados do Terreno:			
Área:	700,00	Dist. Ao Polo:	698,00
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°27'0.04"S	Longitude:	47°28'51.40"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:			
Área Construída:			
Valor benfeitoria:			
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	Davi Junior Imóveis	Telefone:	(15) 3013-8686
Site:	www.davijuniorimoveis.com.br		
	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-maria-antonia-prado-bairros-sorocaba-700m2-venda-RS2350000-id-2810850013/?source=ranking%2Crp		
Link da Oferta:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-maria-antonia-prado-bairros-sorocaba-700m2-venda-RS2350000-id-2810850013/?source=ranking%2Crp		
Obs.:			



OFERTA 14			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Rua Agenor Leme dos Santos, 423		
Bairro:	Jd. maria Eugênia	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	Rua
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 1.000.000,00	Valor Terreno:	
Dados do Terreno:			
Área:	999,00	Dist. Ao Polo:	740,00
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°27'19.37"S	Longitude:	47°29'22.50"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:			
Área Construída:			
Valor benfeitoria:			
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	Imob Sorocaba	Telefone:	(15) 99888-6064
Site:	www.imobsorocaba.com.br		
	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-maria-eugenia-bairros-sorocaba-1000m2-venda-RS1000000-id-2778912866/?source=ranking%2Crp		
Link da Oferta:			
Obs.:			



Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

OFERTA 15			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno c/ Const.
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Rua Atanázio Soares, 3158		
Bairro:	Jd. Maria Eugênia	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	CCS2
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 2.250.000,00	Valor Terreno:	R\$ 2.089.891,40
Dados do Terreno:			
Área:	2.117,00	Dist. Ao Polo:	435,00
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°26'47.44"S	Longitude:	47°29'56.53"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:	42 anos		
Área Construída:	180,60 m²		
Valor benfeitoria:	R\$ 160.108,60		
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	AE Patrimônio	Telefone:	(15) 3035-7400
Site:	www.aepatrimonio.com.br		
Link da Oferta:	https://aepatrimonio.com.br/imovel/76699/area-maria-eugenia-sorocaba/		
Obs.: A avaliação da benfeitoria foi estimada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".			



OFERTA 16			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Rua Atílio Silvano, 715		
Bairro:	Jd. Maria Eugênia	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	Rua
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 116.600,00	Valor Terreno:	
Dados do Terreno:			
Área:	125,00	Dist. Ao Polo:	742,00
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°27'41.53"S	Longitude:	47°29'11.87"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:			
Área Construída:			
Valor benfeitoria:			
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	Suprema Imob.	Telefone:	15) 99110-5988
Site:	www.supremaimob.com.br		
Link da Oferta:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-maria-eugenia-bairros-sorocaba-125m2-venda-RS116600-id-2742008658/?source=ranking%2Crp		
Obs.:			



Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

OFERTA 17			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno c/ Const.
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Rua Atanázio Soares, 2124		
Bairro:	Vila Formosa	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	CCS2
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 10.000.000,00	Valor Terreno:	R\$ 8.160.101,41
Dados do Terreno:			
Área:	8.000,00	Dist. Ao Polo:	1.430,00
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°26'47.44"S	Longitude:	47°29'56.53"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:	31 anos		
Área Construída:	1961,16 m²		
Valor benfeitoria:	R\$ 1.839.898,59		
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	Seu Imóvel Itu	Telefone:	(11) 97791-2459
Site:	www.seuimovelitu.com.br		
	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-maria-antonia-prado-bairros-sorocaba-8000m2-venda-RS10000000-id-2581240510/?source=ranking%2Crp		
Link da Oferta:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-maria-antonia-prado-bairros-sorocaba-8000m2-venda-RS10000000-id-2581240510/?source=ranking%2Crp		
Obs.: A avaliação da benfeitoria foi estimada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".			



OFERTA 18			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Rua Atanázio Soares, 4811		
Bairro:	Jardim Casa Branca	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	Rua
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 1.700.000,00	Valor Terreno:	
Dados do Terreno:			
Área:	1.880,00	Dist. Ao Polo:	744,00
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°26'59.33"S	Longitude:	47°28'47.57"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:			
Área Construída:			
Valor benfeitoria:			
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	Lounge Imobiliária	Telefone:	(15) 99267-9696
Site:	www.loungeimobiliaria.com.br		
	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-maria-antonia-prado-bairros-sorocaba-1880m2-venda-RS1700000-id-2800715081/?source=ranking%2Crp		
Link da Oferta:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-maria-antonia-prado-bairros-sorocaba-1880m2-venda-RS1700000-id-2800715081/?source=ranking%2Crp		
Obs.:			



OFERTA 19			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Av. Edward Fru Fru Marciano da Silva, 21		
Bairro:	Jd. Maria Eugênia	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	CCS2
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 5.317.600,00	Valor Terreno:	
Dados do Terreno:			
Área:	2.312,00	Dist. Ao Polo:	222,00
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°27'15.91"S	Longitude:	47°29'0.62"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:			
Área Construída:			
Valor benfeitoria:			
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	Herik James D. Silva	Telefone:	(15) 98831-8431
Site:			
Link da Oferta:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-altos-do-itavuvu-bairros-sorocaba-2312m2-venda-RS5317600-id-2771594726/?source=ranking%2Crp		
Obs.:			



Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

OFERTA 20			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Av. Itavuvu, 5000		
Bairro:	Pq. Das Paineiras	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	CCR
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 34.600,00	Valor Terreno:	
Dados do Terreno:			
Área:	19.214,00	Dist. Ao Polo:	1.438,00
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°26'37.49"S	Longitude:	47°28'41.44"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:			
Área Construída:			
Valor benfeitoria:			
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	Assad Atalla Imóveis	Telefone:	(15) 3142-3777
Site:	www.assadatalla.com.br		
	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-maria-antonia-prado-bairros-sorocaba-19214m2-venda-RS34600000-id-2734924828/?source=ranking%2Crp		
Link da Oferta:	https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018333-03.2024.8.26.0602 e código uWcDXGfS		
Obs.:			



OFERTA 21			
Data:	16/07/2025	Tipo:	Terreno
Estado:	São Paulo	Município:	Sorocaba
Endereço:	Rua Dr. Eugênio Silvano, 1010		
Bairro:	Jd. santo Amaro	Distrito:	
Zoneamento:	ZR3	Tipo de Via:	Rua
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor Oferta:	R\$ 1.060.000,00	Valor Terreno:	
Dados do Terreno:			
Área:	999,00	Dist. Ao Polo:	1.012,00
Formato:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Plano		
Latitude:	23°27'2.61"S	Longitude:	47°29'25.34"O
Dados da Construção:			
Idade Estimada:			
Área Construída:			
Valor benfeitoria:			
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	Torri Cons. Imob.	Telefone:	(15) 3239-5598
Site:	www.imoveistorri.com.br		
Link da Oferta:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-residencial-a-venda-jardim-maria-eugenia-3010332696.html		
Obs.:			



Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO VI

Levantamento Planimétrico

(ÁREA AGENOR)

**RUA JOSÉ CARLOS DE FREITAS – BAIRRO TERRA
VERMELHA – SOROCABA**

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO VII

CADASTRO SEMIL (APP)

(ÁREA AGENOR)

**RUA JOSÉ CARLOS DE FREITAS – BAIRRO TERRA
VERMELHA – SOROCABA**

04/03/2024, 10:55

SIGAM - Resumo do Cadastro - SEMIL



Secretaria de Meio Ambiente, Infraestrutura e Logística

Cadastro

Número: 35522050278680

pág 1 de 4



Data Emissão: 04/03/2024 10:52:22

Número do Protocolo: 327962

Número do Cadastro: 35522050278680

Número SICAR-Federal: SP-3552205-08AA793ECE654E9C91D7690CE74C4AC1

Data de Inscrição: 04/05/2016

Situação Cadastrado

Data da Situação 04/05/2016

SPL CONSTRUTORA E PAVIMENTADORA
LTD, MILTON FESTA JUNIOR, ORFELIA
RAUS MONSALVO FESTA, MILTON FESTA,
MARIA APARECIDA DE FÁTIMA FESTA
MIRA, ANTÔNIO MIRA SANCHES, CARLOS
ALBERTO FESTA e OUTROS,

Nome do Imóvel:

Tipo de Domínio: PROPRIEDADE

Área Total (Calculada): 3,7985 ha

Módulos Fiscais: 0,32

Atividade Principal: Agricultura

Endereço do Imóvel: Rua Agenor Leme dos Santos, , Recreio
dos Sorocabanos, SOROCABA

Tipo de Imóvel: URBANA

Número do IPTU: 352203260000000

PROPRIETÁRIOS ou POSSEIROS

CPF / CNPJ	Nome	Telefone	E-mail	Qualificação
CPF: 89005171804	MILTON FESTA JUNIOR	S/ Telefone		
CNPJ: 56147937000149	SPL CONSTRUTORA E PAVIMENTADORA LTDA	015- 33353300	rafael.mestre@splcp.com.br	
CPF: 08249650867	Orfélia Raus Monsalvo Festa	15 - 33538326	arqfesta,splce@gmail.com	
CPF: 89142071887	MILTON FESTA	15 - 33538326	arqfesta,splce@gmail.com	
CPF: 14976151867	MARIA APARECIDA DE FÁTIMA FESTA MIRA	15 - 33538326	arqfesta,splce@gmail.com	
CPF: 75218518891	ANTÔNIO MIRA SANCHEZ	15 - 33538326	arqfesta,splce@gmail.com	
CPF: 89047540891	CARLOS ALBERTO FESTA	15 - 33538326	arqfesta,splce@gmail.com	
CPF: 88972097853	FÁTIMA APARECIDA PISTELLI FESTA	15 - 33538326	arqfesta,splce@gmail.com	
CPF: 70493327868	MARIA ELISABETH FESTA CARAM	15 - 33538326	arqfesta,splce@gmail.com	
CPF: 74948709891	CIDEMAR CARAM	15 - 33538326	arqfesta,splce@gmail.com	

REPRESENTANTE LEGAL

CPF / CNPJ	Nome	Telefone	E-mail	Qualificação
CPF: 39623856814	MARIANA LAFFAYETTI BERNARDO	19 - 988418056	mariana.laffay@yahoo.com.br	

MATRÍCULAS

Matrícula	Livro	Comarca	Cartório
88874	2	Sorocaba	1

SIGAM - Resumo do Cadastro - SEMIL



MAPA



LEGENDA

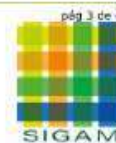
Propriedade
Reserva Legal

Serviço Administrativo
APPs

SIGAM - Resumo do Cadastro - SEMIL



Número: 35522050278680



AREAS

Tipo	Número de Itens	Área Calculada
Propriedade	1	3,9095 ha
Serviço Administrativo	2	0,1109 ha
Área Total da Propriedade	0	3,7985 ha
Rios com mais de 3 metros de largura média	0	0,0000 ha
Rios com até 3 metros de largura média	0	0,0000 ha
Nascentes e Veredas	0	0,0000 ha
Lago e Lagoa Natural	0	0,0000 ha
Outros corpos d'água	0	0,0000 ha
Outras APPs	3	2,1163 ha
Área Total de APP	0	2,1169 ha
Vegetação Nativa	0	0,0000 ha
Reserva Legal	2	0,7877 ha
Declividade entre 25° e 45°	0	0,0000 ha
Intervenção de baixo impacto	0	0 ha
Ocupações regularmente implantadas em APP	0	0 ha
Uso consolidado	0	0,0000 ha
Reserva Legal de Compensação ou Compensação por Supressão de Vegetação Nativa	0	0,0000 ha

As áreas podem diferir ligeiramente do constante em matrícula ou outros tipos de documento, assim como do georreferenciamento realizado dentro dos padrões do INCRA. Essas pequenas diferenças não são necessariamente erros no cadastro e podem, inclusive, ser ocasionadas pelas diferenças normalmente encontradas com o uso de diferentes sistemas de projeção cartográfica.

RESERVA LEGAL

Reserva Legal Exigida (ha) : 0,7597 ha Déficit : 0,0000

RESERVA LEGAL NO IMÓVEL

Tipo de Área	Área (ha)	% Área do Imóvel	Área Sobreposta App (ha)
Proposta	0,7877	20,74%	0,7760

TOTAL DE ÁREAS (ha) : 0,7877