

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA TERCEIRA
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA****Processo nº 1017587-70.2014.8.26.0602/01**

Julio Tadeu Pinto, engenheiro civil, perito judicial nomeado por esse R. Juízo, nos autos da **AÇÃO MONITÓRIA EM FASE DE EXECUÇÃO DE SENTENÇA** que **ITAÚ UNIBANCO S/A** move em face de **DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS DISDUC LTDA.**, 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 do imóvel objeto da Matrícula nº 8.168 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, com frente para a denominada Estrada do Banho Turco, Bairro de Brigadeiro Tobias, nesta cidade.

Processo nº 1017587-70.2014 – 3º Ofício Cível (015) 9 9703.1614 / jtp.jtftp@uol.com.br

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****II. CONSTATAÇÕES ORIUNDAS DA VISTORIA****Do local**

O imóvel avaliado, com frente para a denominada “Estrada do Banho Turco”, que se inicia junto a Rodovia Raposo Tavares, altura do km 90, sentido interior-capital, tem como principal referência de localização a sua proximidade da alça de ligação da Rodovia Raposo Tavares com a Rodovia Celso Charuri. O imóvel, dentro da divisão do uso do solo do município de Sorocaba, situa-se na Zona Residenciais II – ZR II. Nessas Zonas que inclui em sua maior parte bairros já consolidados, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem estimular o uso residencial de média densidade; permitir usos não residencial, desde que causem pouco incômodos para a população residente e, fixar índices urbanísticos que permitam a adoção de padrões variados de edificações com soluções térreas ou verticalizadas. O local onde se situa o imóvel e ocupado predominantemente por chácaras de lazer e é tido nos meios avaliatórios de Sorocaba como de boa valorização imobiliária.

Na sequencia se apresenta uma aerofoto situando o imóvel:



Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Do imóvel

O imóvel, de conformidade com a Matrícula nº 8.168 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, apresenta uma área superficial de 144.088,00 m². A imóvel possui configuração planimétrica irregular e encontra-se seccionado em duas porções pela Estrada do Banho Turco. O imóvel de topografia ondulada, encontra-se perfeitamente delimitada por cercas e não possui benfeitorias com valor comercial.

Na sequencia se apresentam fotografias retratando alguns aspectos observados quando da vistoria efetuada do imóvel e do local:



Vista da Rodovia Raposo Tavares (Sentido interior – capital / km 90)

(Destaca-se o entroncamento da Rodovia Raposo Tavares com a Estrada do Banho Turco)

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia



Vista da Estrada do Banho Turco

(Do lado esquerdo da foto a parte de fundos do imóvel avaliado)

(Destaca-se a topografia é acidentada do terreno)

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia



Vista da Estrada do Banho Turco
(Do lado esquerdo e do lado direito da foto imóvel avaliado)
 (Destaca-se a Estrada secciona o imóvel em duas porções)

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

III. DA AVALIAÇÃO

- **Crerários**

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 de duas parcelas: uma correspondente ao valor da construção, ou benfeitorias, e a outra ao valor do terreno.

- **Avaliação do Terreno**

O método recomendável para avaliação de terrenos e glebas, como as dos 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 do imóvel e as do mercado imobiliário no qual está inserido, 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.

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

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.

Para o caso em exame, foram selecionados dezesseis elementos de mercado, dos quais restaram saneados treze (descartados os elementos 4,13 e 16), cujas características principais encontram-se relacionados no anexo do corpo do laudo (**Relatório Estatístico/Regressão Linear - Pesquisa Imobiliária**).

Foram admitidas que pudessem ter influência nos preços dos terrenos (**VU – Variável Dependente**) as seguintes características ou **Variáveis Independentes**:

ÁREA DO TERRENO (Área): variável quantitativa – expressa em m², destinada a investigar, dentro da amplitude das áreas de terrenos da amostra, sua relação com a variação dos preços.

Dic – ZR-CCR / ZCH: variável dicotômica – destinada a investigar, dentro da situação do imóvel da amostra, de se localizar em Zona Residencial - ZR ou em Zona de Chácaras Urbanas – ZCH ou de frente para Corredor de Circulação Rápida - CCR, sua relação com a variação dos preços.

Adotou-se: para imóvel situado em ZR ou CCR = 1,0 e, para imóvel situado em ZCH = 0.

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

O estudo estatístico gerou um modelo matemático, que se encontra pormenorizado nos anexos (Tratamento Estatístico/Regressão Linear), 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:

$$\text{Valor unitário} = e^{(+3.081564525 + 2959.097448 / \text{Área Total} + 1.845962071 * \text{Dic} - \text{ZR-CCR/ZCH})}$$

Levada em conta a condição particular do lote avaliado, ou seja, Área = 144.088,00 m² e Dic – ZR-CCR / ZCH = 1 e substituição na equação, os cálculos conduzem para o seguinte valor médio para o terreno:

R\$ 18.101.836,15

Portanto, por avaliação, o imóvel objeto da Matrícula 8.168 do 1º CRIA de Sorocaba, em termos comerciais, tem o atual valor de mercado de venda de R\$ 18.100.000,00 (dezoito milhões e cem 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 nove folhas impressas somente no anverso, todas numeradas, sendo esta última datada e assinada e dois anexos.

Sorocaba, 15 de junho de 2022.

Julio Tadeu Pinto
Eng. Civil – Perito Judicial
CREA 0601730580

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Relatório Estatístico - Regressão Linear

(MODELO: 4VC PA 11017587-70 - ITAÚ - DISDUC -ET BANHO TURCO)

Processo nº 1017587-70.2014 – 3º Ofício Cível

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

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Modelo:

4VC PA 11017587-70 - ITAÚ - DISDUC -ET BANHO TURCO

Data de Referência:

Sexta-feira, 10 de junho de 2022

Informações Complementares: Avaliação para fins de venda e compra

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 144.088,00
- Dic - ZR-CCR/ZCH = 1,0
- Endereço = ESTRADA DO BANHO TURCO
- Complemento = ZR2

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (20,22%) = 100,23
- **Médio = 125,63**
- Máximo (25,34%) = 157,46

- Valor Total
- Mínimo = 14.442.392,77
- **Médio = 18.101.836,15**
- Máximo = 22.688.516,87

- Intervalo Predição
- Mínimo = 10.797.775,47
- Máximo = 30.346.664,74
- Mínimo (40,35%) = 74,94
- Máximo (67,64%) = 210,61
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 106,79
- RL Máximo = 144,47

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

- 4VC PA 11017587-70 - ITAÚ - DISDUC -ET BANHO TURCO

2) **Data de referência:**

- Sexta-feira, 10 de junho de 2022

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	16
Dados utilizados no modelo:	13

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9609343 / 0,9222882
Coeficiente de determinação:	0,9233948
Fisher - Snedecor:	60,27
Significância do modelo (%):	0,01

1) **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%

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

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

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia**1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	13,828	2	6,914	60,270
Não Explicada	1,147	10	0,115	
Total	14,975	12		

1) **Equação de regressão:**

$\ln(\text{Valor unitário}) = +3,081564525 + 2959,097448 / \text{Área total} + 1,845962071 * \text{Dic} - \text{ZR-CCR/ZCH}$

• **Função estimativa (moda):**

$\text{Valor unitário} = +19,43053164 * e^{(+2959,097448 / \text{Área total})} * e^{(+1,845962071 * \text{Dic} - \text{ZR-CCR/ZCH})}$

• **Função estimativa (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +21,79247061 * e^{(+2959,097448 / \text{Área total})} * e^{(+1,845962071 * \text{Dic} - \text{ZR-CCR/ZCH})}$

• **Função estimativa (média):**

$\text{Valor unitário} = +23,0790199 * e^{(+2959,097448 / \text{Área total})} * e^{(+1,845962071 * \text{Dic} - \text{ZR-CCR/ZCH})}$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	1,92	8,36
Dic - ZR-CCR/ZCH	x	8,67	0,01
Valor unitário	ln(y)	22,16	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Dic - ZR-CCR/ZCH	0,47	0,35
Valor unitário	0,59	0,52

Correlações parciais para Dic - ZR-CCR/ZCH	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,95	0,94

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

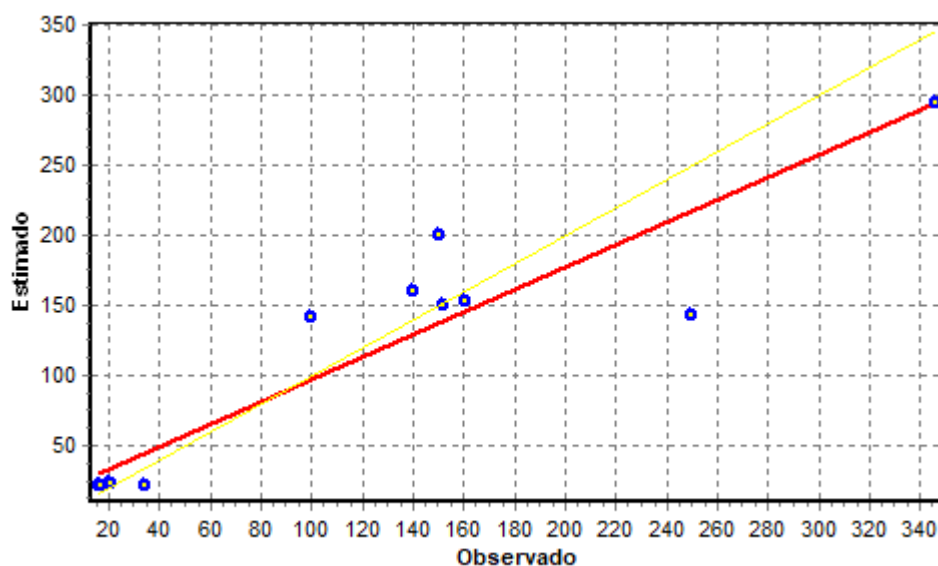
SisDEA Home - Modelagem de Dados

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	III
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	III
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	III
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

GRAU DE PRECISÃO II

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

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

Processo nº 1017587-70.2014 – 3º Ofício Cível

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

Eng.º JULIO TADEU PINTO
Avaliações e Perícias de Engenharia

PESQUISA IMOBILIÁRIA
(Bairro Brigadeiro Tobias)

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****Elemento 1 - ZCH**

<https://sp.mgmoveis.com.br/sorocaba-fazendasitio-brigadeiro-tobias-venda-sp-sorocaba-290790295>



SP > Fazenda / Sítio > Sorocaba > Estrada João Lopes

Fazenda / Sítio à venda

PREÇO
R\$ 3.200.000

200.000m² de Área

O imóvel "Sorocaba - fazenda/sítio - brigadeiro tobias" possui Venda por R\$3.200.000, 200.000m² de área e está localizado em Estrada João Lopes, Brigadeiro Tobias, Sorocaba.

(08/04) Imóvel ideal para quem quer montar pousada, clínica de repouso, hotel fazenda. O imóvel tem quatro suítes com piso frio sendo uma com hidro, closet e armário embutido; quatro salas com piso frio; copa com azulejo até o teto, duas cozinhas com azulejo até o teto e piso frio sendo uma com armário embutido, banheiro com azulejo até o teto, dependência de empregada com banheiro e piso frio, garagem para vários carros, piscina, campo de futebol, salão de festa e três churrasqueiras 5,5 alqueires cercado por alambrado ao meio de montanhas. Lindo imóvel ! Ref:

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento 2 - ZCH

<https://sp.mgmoveis.com.br/haras-rural-em-sorocaba-sp-brigadeiro-tobias-venda-sp-sorocaba-252739401>



Fazenda / Sítio à venda

PREÇO
R\$ 2.800.000

 169.400m² de Área

O imóvel "Haras rural em sorocaba - sp, brigadeiro tobias" possui Venda por R\$2.800.000, 169.400m² de área e está localizado em Brigadeiro Tobias, Sorocaba.

Belo haras de 7 alqueires, com casa sede centenária, mobiliada com moveis rústico, toda varandada, com 4 dormitórios, 2 banheiro, sala em 2 ambientes com lareira, ampla cozinha, despensa, lavanderia, salão de jogos, área gourmet, piscina, jardim, casa de hospede, redondel, farmácia, selaria, 28 baias, poço artesiano, capela, pomar, somente 3 km do asfalto.

PROCESSO 1017587-70.2014.8.26.0602 – 3º Ofício Cível (015) 99703.1614 / jtp.jtftp@uol.com.br

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****Elemento 3 - ZCH**

<https://sp.mgmoveis.com.br/sorocaba-sitio-aparecidinha-venda-sp-sorocaba-291874351>



SP • Fazenda / Sítio • Sorocaba • Brigadeiro Tobias • Estrada João Lopes

Fazenda / Sítio à venda

PREÇO
R\$ 4.525.000

133.120m² de Área

O imóvel "Sorocaba - sítio - aparecidinha" possui Venda por R\$4.525.000, 133.120m² de área e está localizado em Estrada João Lopes, Brigadeiro Tobias, Sorocaba.

Sítio com área total de 133.120 m² à venda, localizado no bairro Aparecidinha, zona leste de Sorocaba - SP
 Casa Sede - 4 suítes, 1 banheiro social, cozinha, sala, lavanderia, varanda e quarto de empregada.1 Chalé para hóspedes - 1 suite, 2 dormitórios, 1 banheiro social, sala, cozinha.1 Casa de hóspedes de apoio - 5 dormitórios
 Casa de caseiro - 2 dormitórios, 1 banheiro, sala e cozinha.Área de lazer completa com salão de festas, piscina, toboágua com piscina embaixo, churrasqueira coberta com geladeira, pia, freezer, fogão e banheiro, churrasqueira na área descoberta de mata natural preservada, quadra de bocha, quadra poliesportiva, campo de futebol de grama, lago com peixe.Possui poço artesiano, nascentes de água, pomar, garagem de utilidades com banheiro, inclui Trator Agrale e 3 roçadeiras para cortar grama. 1 criação com vacas, galinhas e porcos.Mata natural preservada, única na região.Ótima localização, fica no perímetro urbano de Sorocaba.Ideal para festas de casamento, aniversário, eventos em geral.Estuda imóvel de menor valor como parte do pagamento.Agende sua visita!!

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****Elemento 4 - ZCH**

<https://sp.mgfmoveis.com.br/sitio venda-brigadeiro-tobias-sorocabasp-venda-sp-sorocaba-numero-andares-250420336>

**Fazenda / Sítio à venda**

PREÇO

R\$ 1.700.000

3 Dormitórios

1 Vaga na garagem

36.000m² de Área

O imóvel "Sítio, venda ,brigadeiro tobias - sorocaba/sp" possui 3 dormitórios, 1 vaga na garagem, venda por R\$1.700.000, 36.000m² de área e está localizado em Brigadeiro Tobias, Sorocaba.

? Área total de 36000 m2 ? Localizado a 2 kms de Brigadeiro Tobias ? Duas portarias ? Casa sede com 3 quartos ? Casa de caseiro com 2 quartos ? Enorme salão com churrasqueira, cozinha, 3 banheiros, sala de estar, bilhar, pebolim,dispensa ? 2 piscinas, principal mede 8 x 12 ? Depósito de móveis/bar da piscina ? 2 vestiários com 4 chuveiros cada ? Outro vestiário com sauna e 2 banheiras de hidromassagem ? Churrasqueira externa, com mesa para 30 pessoas ? 2 lagos (assoreados) com nascente ? Mini campo de futebol ? Canil / galinheiro / horta ? Várias árvores frutíferas ? Área disponível (plana) de 16000 m2 (p/construção de chalés ou casas) ? Espaço para mais de 50 carros ? Documentação OK, cartório de Sorocaba ? Toda área disponível, sem bloqueio/reserva ambiental ? Proprietário há mais de 50 anos

PROCESSO 1017587-70.2014.8.26.0602 – 3º Ofício Cível**(015) 99703.1614 / jtp.jtftp@uol.com.br**

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento 5 - ZCH

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-brigadeiro-tobias-bairros-sorocaba-95941m2-venda-RS1900000-id-2427698726/>



Lote/Terreno à Venda, 95941 m² por R\$ 1.900.000

COD. ZAP1318595

Estrada São Roquinho - Brigadeiro Tobias, Sorocaba - SP [VER NO MAPA](#)

Terreno de 95941 metros quadrados no bairro Brigadeiro Tobias

Terreno com 95.941,22m². Topografia: Plano/Baixa declividade. Testada de 873,9m, Zoneamento: ZCH (zona de chácaras urbanas). Permite parcelamento em terreno de 250 a 1000m. Documentação OK. Terreno possui nascente e rio (Inseridos em APP de aproximadamente 20.000m²), Área com água e luz, região predominante de chácaras. Acesso pelos km 86,5 e 84,0 da Raposo Tavares, a 1,2km da Raposo Tavares; 12km de Sorocaba; 5km Rodovia Celso Charuri; 2,5km do centro de Brigadeiro Tobias, 25km de São Roque e 60km de São Paulo, Região predominante de chácaras, terrenos para formação de chácaras, próximo à escola, com linha de ônibus para centro de Brigadeiro Tobias e Sorocaba, com comércio, bares, loja de materiais para construção. Área possui levantamento topográfico atualizado em 2018. ACEITO PROPOSTA. Tratar direto com proprietário.

PROCESSO 1017587-70.2014.8.26.0602 – 3º Ofício Cível

(015) 99703.1614 / jtp.jtftp@uol.com.br

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****Elemento 6 – ZR2**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-brigadeiro-tobias-bairros-sorocaba-77368m2-venda-RS19342220-id-2563156663/>



Lote/Terreno à Venda, 77368 m² por R\$
19.342.220

COD. AR001905

Brigadeiro Tobias, Sorocaba - SP [VER NO MAPA](#)

área - Brigadeiro Tobias - Sorocaba

Excelente área para empreendimento imobiliário com 77.368,90 m² á 730 metros da Rodovia Raposo Tavares,
com terraplanagem, ZR2, matrícula já retificada. -

PROCESSO 1017587-70.2014.8.26.0602 – 3º Ofício Cível**(015) 99703.1614 / jtp.jtftp@uol.com.br**

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****Elemento 7 – ZCH/CCR**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-brigadeiro-tobias-bairros-sorocaba-19301m2-venda-RS2706861-id-2544554624/>



Lote/Terreno e 1 banheiro à Venda, 19301 m² por R\$ 2.706.861

COD. CX10004246SP

Rodovia Raposo Tavares - Brigadeiro Tobias, Sorocaba - SP [VER NO MAPA](#)

SOROCABA - BRIGADEIRO TOBIAS - Oportunidade Única em SOROCABA - SP | Tipo: Terreno | Negociação: Ven
.MATRÍCULA Nº 131.364 - 1º CRI DE SOROCABA/SP. COM AÇÃO JUDICIAL Nº 500. - 1ª VF DE SOROCABA/SP.
TERRENO. SOMENTE À VISTA. SEM UTILIZAÇÃO DE FGTS. SEM PARCELAMENTO. Baixar matrícula do
imóvel RODOVIA RAPOSO TAVARES (SP-270) km 865, N. S/N ESTRADA SÃO ROQUINHO, BRIGADEIRO TOBIAS - CEP:
18108-240, SOROCABA - SAO PAULO

PROCESSO 1017587-70.2014.8.26.0602 – 3º Ofício Cível**(015) 99703.1614 / jtp.jtftp@uol.com.br**

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****Elemento 8 - ZCH**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-brigadeiro-tobias-bairros-sorocaba-35500m2-venda-RS750000-id-2548192271/>



Lote/Terreno à Venda, 35500 m² por R\$ 750.000

COD. TE0565

Avenida Francisco Roldão Sanches - Brigadeiro Tobias, Sorocaba - SP [VER NO MAPA](#)

35500m²

 Não informado
[SOLICITAR](#)

 Não informado
[SOLICITAR](#)

 Não informado
[SOLICITAR](#)

Terreno à venda, 35500 m² por R\$ 750.000,00 - Brigadeiro Tobias - Sorocaba/SP

Ótimo Terreno na Brigadiros Tobias !!

- 27000m²

- Para construir ou investir

Todo limpo, boa topografia, distante 10 km do centro da cidade e 6 km da Prefeitura, e a 3 km da da rodovia Raulo Tavares. da Castelinho. do anel viário. do Bairro Aparecidinha e de Brigadeiro Tobias.

PROCESSO 1017587-70.2014.8.26.0602 – 3º Ofício Cível**(015) 99703.1614 / jtp.jtftp@uol.com.br**

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****Elemento 9 – Parte ZR2/Parte ZCH**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-brigadeiro-tobias-bairros-sorocaba-1480000m2-venda-RS50000000-id-2549482702/>



Lote/Terreno à Venda, 1480000 m² por R\$ 50.000.000

COD. AR0003

Brigadeiro Tobias, Sorocaba - SP [VER NO MAPA](#)

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento 10 - ZR2

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-brigadeiro-tobias-bairros-sorocaba-28000m2-venda-RS4500000-id-2564007853/>



Lote/Terreno à Venda, 28000 m² por R\$
4.500.000

COD. TE0206

Rua Paulo Varchavtchik - Brigadeiro Tobias, Sorocaba - SP [VER NO MAPA](#)

Terreno à venda - Brigadeiro Tobias - Sorocaba/SP

Terreno á venda no Brigadeiro Tobias, localizado em Sorocaba-SP.

Com aproximadamente 28.000 metros.

Tem água, esgoto, asfalto.

A alguns metros do centro de Brigadeiro Tobias.

Ótimo terreno para investidores, construção de prédios, casas e comércios.

PROCESSO 1017587-70.2014.8.26.0602 – 3º Ofício Cível

(015) 99703.1614 / jtp.jtftp@uol.com.br

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****Elemento 11 – ZR2**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-brigadeiro-tobias-bairros-sorocaba-34626m2-venda-RS5250000-id-2490714802/>



Lote/Terreno à Venda, 34626 m² por R\$ 5.250.000

COD. 30999

Rua São Judas Tadeu, F1 e G1 - Brigadeiro Tobias, Sorocaba - SP [VER NO MAPA](#)

Sorocaba - Terreno Brigadeiro Tobias - 30999

A área possui 2 Glebas, Casa com Piscina, 1 dormitórios, sala 2 ambientes, cozinha, varanda com churrasqueira, fogão a lenha e cocheira.

PROCESSO 1017587-70.2014.8.26.0602 – 3º Ofício Cível

(015) 99703.1614 / jtp.jtftp@uol.com.br

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****Elemento 12 – ZR2**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-brigadeiro-tobias-bairros-sorocaba-8000m2-venda-RS1200000-id-2559867568/>



Lote/Terreno à Venda, 8000 m² por R\$ 1.200.000

COD. AR0133

Rua José Sarti, 738 - Brigadeiro Tobias, Sorocaba - SP [VER NO MAPA](#)

Área residencial à venda, Brigadeiro Tobias, Sorocaba - AR0133.

Excelente área com terraplanagem realizada em Brigadeiro Tobias para construção de casas, prédio ou galpão industrial, A 100 metros do asfalto, com fácil acesso pela Rodovia Raposo Tavares, avenida Bandeirantes e rua José Sarti. Tem aproximadamente 5.000 metros de área útil e aproximadamente 3.000 metros de reserva.

Próximo de escolas, supermercados, posto de saúde, farmácias. -

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****Elemento 13 – ZCH/CCR**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-brigadeiro-tobias-bairros-sorocaba-5000m2-venda-RS395000-id-2564139603/>



**Lote/Terreno à Venda, 5000 m² por R\$
395.000** COD. AR000643

Brigadeiro Tobias, Sorocaba - SP [VER NO MAPA](#)

área - Brigadeiro Tobias - Sorocaba

Excelente área bem localizada na Rodovia Raposo Tavares na região do Bairro Brigadeiro Tobias.

ZONA : ZR2. -

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento 14 - ZCH

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-121000-m-sup2--por-r\\$12.100.000-2963307350.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-121000-m-sup2--por-r$12.100.000-2963307350.html)



Área à Venda, 121000 m² Por R\$12.100.000 - Brigadeiro Tobias - Sorocaba/sp

Rodovia Doutor Celso Charuri 0, Brigadeiro Tobias, Sorocaba [Ver no mapa](#)

Terreno com 121.000m² está localizado em zoneamento de chácaras urbanas. Região predominante de chácaras.

PROCESSO 1017587-70.2014.8.26.0602 – 3º Ofício Cível

(015) 99703.1614 / jtp.jtftp@uol.com.br

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento 15 – ZR2

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-3900-m-sup2--por-r\\$1.350.000-2944570022.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-3900-m-sup2--por-r$1.350.000-2944570022.html)



Terreno à Venda, 3900 m² Por R\$1.350.000 - Brigadeiro Tobias - Sorocaba/sp

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento 16 – ZR1

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-20000-m-sup2--por-r\\$7.000.000-lado-2962729506.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-20000-m-sup2--por-r$7.000.000-lado-2962729506.html)



Terreno à Venda, 20000 m² Por R\$7.000.000 - Lado Da Prefeitura - Sorocaba/sp

20000 m² Total 20000 m² Útil

Área 20.000 m. / documentação ok / zoneamento Z1 / murada 3 lados entre condomínios de alto padrão / terreno levemente inclinado para os fundos / gramada com poucas árvores nativas / ponto de esgoto por gravidade (por lei) / rua asfaltada/ luz / água / ônibus / próxima padaria, supermercado, parque natural/ preço do metro2 R\$ 350,00. - 08/06/2022