

**Eng.º JULIO TADEU PINTO****Avaliações e Perícias de Engenharia****EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA TERCEIRA  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA****Precatória nº 1015197-20.2020.8.26.0602**

Julio Tadeu Pinto, engenheiro civil, perito judicial nomeado por esse R. Juízo, nos autos da precatória em epígrafe, extraída dos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 1024320-26.2019.8.26.0554**, que tramita no **JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ**, que tem como exequente **Olinda Comércio e Participação Ltda.** e executado **João de Oliveira 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 do imóvel sob o nº 80 da Rua Gregório Ramos dos Santos do loteamento denominado "Jardim Santa Cecília", objeto da Matrícula nº 118.903 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. CONSTATAÇÕES ORIUNDAS DA VISTORIA AO IMÓVEL E DE AVALIAÇÕES TÉCNICAS

➤ O imóvel objeto da ação se situa com frente para a Rua Gregório Ramos dos Santos, na quadra formada pela Avenida Itavuvú e as ruas José Devid Sobrinho e Carmelina Garcia Lombardi. Tem como principal referência de localização a sua proximidade ao Supermercado COOP. Dentro da divisão do uso do solo do município, encontra-se inserido na Zona Residencial 3 – ZR3, que compreende áreas localizadas junto aos principais vetores de expansão da cidade, destinadas predominantemente ao uso residencial, onde as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo admitem usos não residenciais, visando à proximidade entre habitação e locais de trabalho, desde que não causem incômodos para a população residente e fixam índices urbanísticos compatíveis com edificações de padrão popular, inclusive prédios de apartamentos. Servido por todos os melhoramentos exigíveis para um loteamento urbano como pavimentação asfáltica, rede de água potável, rede de iluminação pública e domiciliar, etc., é caracterizado por construções de padrões construtivo que vai do popular ao médio.

Na sequencia se apresenta uma aerofoto situando o imóvel na Rua Gregório Ramos dos Santos:



## Eng.º JULIO TADEU PINTO

### Avaliações e Perícias de Engenharia

➤ O imóvel possui por benfeitoria uma edificação residencial composta por dois pavimentos, assentada em terreno de meio de quadra, de topografia plana e consistência de solo seco, De conformidade com o Cadastro da Prefeitura de Sorocaba, o terreno possui a área de 125,00 m<sup>2</sup> e a edificação a área total construída de 160,33 m<sup>2</sup>.

➤ Observa-se que as características construtivas do imóvel são compatíveis, podendo ser enquadrado, com a classificação de **“RESIDENCIAL: CASA PADRÃO SIMPLES”**, da **TABELA DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – UNIDADES ISOLADAS/2019**, cuja descrição técnica é a seguinte: “Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e abrigo para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas à base de látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal”.

Tais edificações, caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

Pisos: cerâmica comum; taco, forração de carpete.

Paredes: pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejos até o teto nas áreas molhadas.

Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.

Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.

Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.

Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio.

## Eng.º JULIO TADEU PINTO

### Avaliações e Perícias de Engenharia

➤ Quando da vistoria efetuada, foi verificado que a edificação apresenta uma idade de 27 anos, com um estado de conservação, que pode ser classificado, em conformidade com o Método Ross/Heidecke, como: “entre regular e necessitando de reparos”.

Na sequencia apresentam-se fotografias retratando o local e o imóvel objeto da ação:



**Vista da Rua Gregório Ramos dos Santos  
(Vista frontal do imóvel avaliando)**

(Edificação residencial que pode ser classificada como “Casa Padrão Simples”).

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



**Vistas da Rua Gregório Ramos dos Santos**  
**(Destaca-se o imóvel avaliando)**

(O local possui todos os melhoramentos públicos e é ocupado predominantemente por edificações residenciais de padrão construtivo que vai do simples ao médio.)

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

---



**Vistas do imóvel avaliando**  
**(Pavimento térreo)**  
(Destaca-se a garagem e a edícula ao fundo)

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

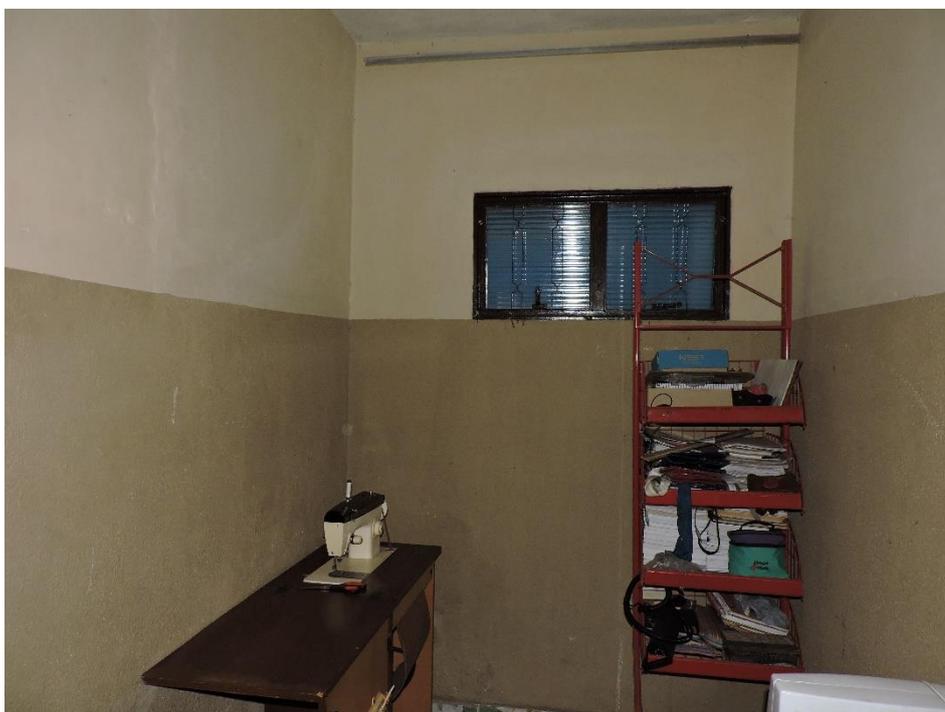


**Vistas do imóvel avaliando**

(A edificação é constituída por três corpos construtivos. O pavimento térreo composto por sala, salinha de costura, banheiro social, cozinha e dois quartos. Uma edícula ao fundo composta por banheiro e um cômodo. E o pavimento superior composto por sala, banheiro, cozinha e um quarto.)

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

---



**Vistas do imóvel avaliando**  
**(Pavimento térreo)**  
(Sala de Estar e salinha de costura.)

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

---

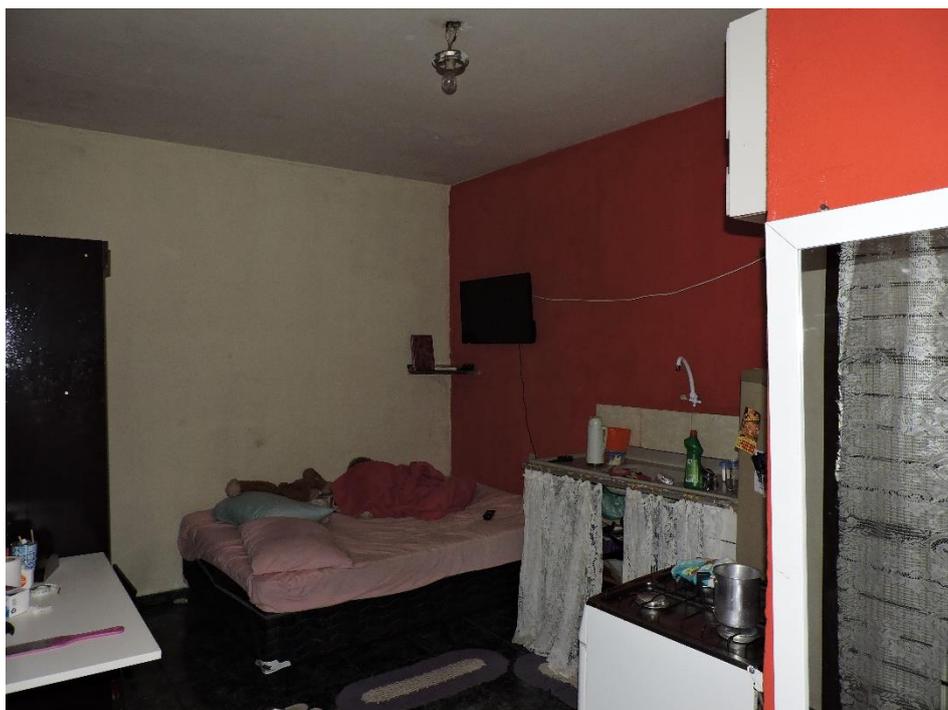


**Vistas do imóvel avaliando**  
**(Pavimento térreo)**  
**(Cozinha e quartos.)**

# Eng.º JULIO TADEU PINTO

## Avaliações e Perícias de Engenharia

---



**Vistas do imóvel avaliando**  
(Edícula e Pavimento superior.)

## Eng.º JULIO TADEU PINTO

### Avaliações e Perícias de Engenharia

## III. 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 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, como o do caso em tela, objetivando atender a **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DA ABNT – NBR 14.653-2**, 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

#### • Avaliação das Benfeitorias

Para a avaliação das benfeitorias utilizou-se do **Método do Custo de Reprodução**, com aplicação de custos unitários da **Tabela de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo**, de conformidade com a metodologia recomendada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda de São Paulo.

Segundo as “Normas” tem-se a seguinte expressão para o cálculo do valor das benfeitorias:

$$V_B = A_B \times V_u \times F_{oc}$$

Onde:

$V_B$  = valor total das benfeitorias;

$A_B$  = área da benfeitoria;

$V_u$  = valor básico unitário; e,

$F_{oc}$  = fator de obsolescência e conservação.

#### • Valor do Imóvel

O valor de mercado do imóvel é composto pela soma do valor do terreno e das construções ou benfeitorias, ou seja:

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde:

$V_I$  = valor do imóvel;

$V_T$  = valor do terreno; e,

$V_B$  = valor das benfeitorias.

## Eng.º JULIO TADEU PINTO

### Avaliações e Perícias de Engenharia

## III. 1. CÁLCULOS

### DO TERRENO

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 está inserido, será utilizado o **TRATAMENTO CIENTÍFICO DOS DADOS**, preconizado pela já citada NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DA ABNT – NBR 14.653-2, por análise estatística inferencial por regressão simples efetuada analiticamente 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.).

Para o caso em exame, foram selecionados dez elementos de mercado, dos quais restaram saneados oito, cujas características principais encontram-se relacionados no anexo do corpo do laudo (Tratamento Estatístico da Pesquisa de Valor de Mercado).

## Eng.º JULIO TADEU PINTO

### Avaliações e Perícias de Engenharia

Foram admitidas que pudessem ter influência nos preços dos terrenos (**VU – Variável Dependente**) a seguinte característica ou **Variável Independente**:

**ÁREA DO TERRENO (Área):** variável quantitativa – expressa em m<sup>2</sup>, destinada a investigar, dentro da amplitude das áreas de terrenos da amostra, sua relação com a variação dos preços.

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 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, apresentado em detalhes nos anexos (Tratamento Estatístico), e através do qual se verifica que as variáveis chaves (ou principais) estão realmente relacionadas com as variáveis admitidas, ou seja, área índice fiscal e localização.

Para o caso em tela, o valor do terreno do imóvel avaliando pode ser obtido pela seguinte equação de regressão:

$$\text{Valor unitário} = 1 / (+0.0005314563042 + 3.51901094E-006 * \text{Área total})$$

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

Levada em conta a condição particular do terreno do imóvel avaliando, que logo abaixo se apresenta, fica a equação deduzida como na sequência segue:

Variável independente:

• Área do terreno do imóvel avaliando = 250,00 m<sup>2</sup>.

**Valor unitário = 1/(+0.0005314563042 + 3.51901094E-006 \* 125,00) = R\$ 1.029,51 / m<sup>2</sup>.**

Para a avaliação em tela, segundo as “Normas”, tem-se a seguinte equação para a determinação do valor do terreno:

$$V_{\text{Terreno}} = A_T \times V_u$$

Substituindo:

$$V_T = 125,00 \times 1.029,51$$

$$V_{\text{Terreno}} = \text{R\$ } 128.689,17$$

**DA BENFEITORIA**

Segundo as “Normas” tem-se a seguinte expressão para o cálculo do valor da benfeitoria:

$$V_B = A_B \times V_u \times F_{oc}$$

Onde:

$V_B$  = valor total da benfeitoria;

$A_B$  = área da benfeitoria = 160,33 m<sup>2</sup>;

$V_u$  (cub = 1.468,15) = valor básico unitário = 2.197,82; e,

$F_{oc}$  (27d) = fator de obsolescência e conservação = 0,673.

Substituindo:

$$V_B = 160,33 \times 2.197,82 \times 0,673$$

$$V_{\text{Benfeitoria}} = \text{R\$ } 237.149,37$$

## Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

### VALOR DO IMÓVEL

O valor de mercado do imóvel é composto pela soma do valor do terreno e das construções ou benfeitorias, ou seja:

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde:

$V_I$  = valor do imóvel;

$V_T$  = valor do terreno = R\$ 128.689,17; e,

$V_B$  = valor da benfeitoria = R\$ 237.149,37.

Substituindo:

$$V_I = 128.689,17 + 237.149,37 = R\$ 365.838,54$$

**Portanto, o imóvel tem por avaliação, em termos comerciais, o atual valor de mercado de venda de: R\$ 366.000,00 (trezentos e sessenta e seis mil reais).**

### V. ENCERRAMENTO

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

**Sorocaba, 18 de agosto de 2020.**

**Julio Tadeu Pinto**  
Eng. Civil – Perito Judicial  
CREA 0601730580

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

---

# **Relatório Estatístico Regressão Linear**

# Eng.º JULIO TADEU PINTO

## Avaliações e Perícias de Engenharia

---

### Modelo:

3VC PREC 1024320-26 Lote Jd. Sta. Cecília

### Data de Referência:

terça-feira, 4 de agosto de 2020

Informações Complementares: Avaliação para fins de venda e compra

### Dados para a projeção de valores:

- Área total = 125,00
- Endereço = R. Gregório Ramos dos Santos, 80 - Lote 12 Quadra A

### Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Mínimo (8,76%) = 939,38
  - Médio = 1.029,51
  - Máximo (10,61%) = 1.138,78
- Valor Total
  - Mínimo = 117.422,31
  - Médio = 128.689,17
  - Máximo = 142.347,68
- Intervalo Predição
  - Mínimo = 105.966,45
  - Máximo = 163.816,98
  - Mínimo (17,66%) = 847,73
  - Máximo (27,30%) = 1.310,54
  -
- Campo de Arbitrio
  - RL Mínimo = 875,09
  - RL Máximo = 1.183,94

# Eng.º JULIO TADEU PINTO

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### Relatório Estatístico - Regressão Linear

1 ) **Modelo:**

- 3VC PREC 1024320-26 Lote Jd Sta Cecília

2 ) **Data de referência:**

- terça-feira, 4 de agosto de 2020

3 ) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	2
Variáveis utilizadas no modelo:	2
Total de dados:	10
Dados utilizados no modelo:	8

1 ) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8862693 / 0,8210090
Coefficiente de determinação:	0,7854733
Fisher - Snedecor:	21,97
Significância do modelo (%):	0,01

1 ) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	87%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
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	0,000	1	0,000	21,969
Não Explicada	0,000	6	0,000	
Total	0,000	7		

**1 ) Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

1/Valor unitário = +0,0005314563042 +3,51901094E-006 \* Área total

**9 ) Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	4,69	0,34
Valor unitário	1/y	3,62	1,11

**10 ) Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,89	0,89

## Eng.º JULIO TADEU PINTO

### Avaliações e Perícias de Engenharia

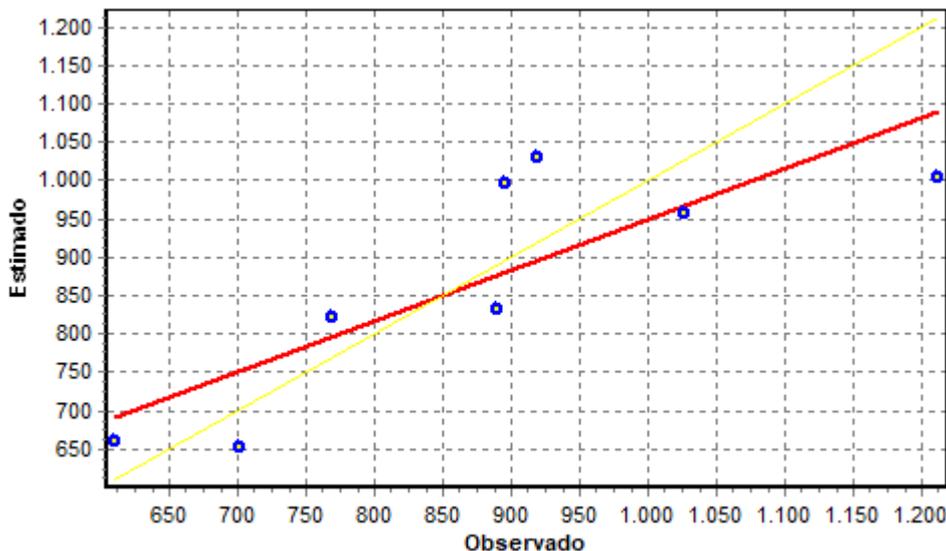
Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de <u>variáveis independentes</u>	4 (k+1), onde k é o número de <u>variáveis independentes</u>	3 (k+1), onde k é o número de <u>variáveis independentes</u>	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 <u>Snedecor</u>	1%	2%	5%	III

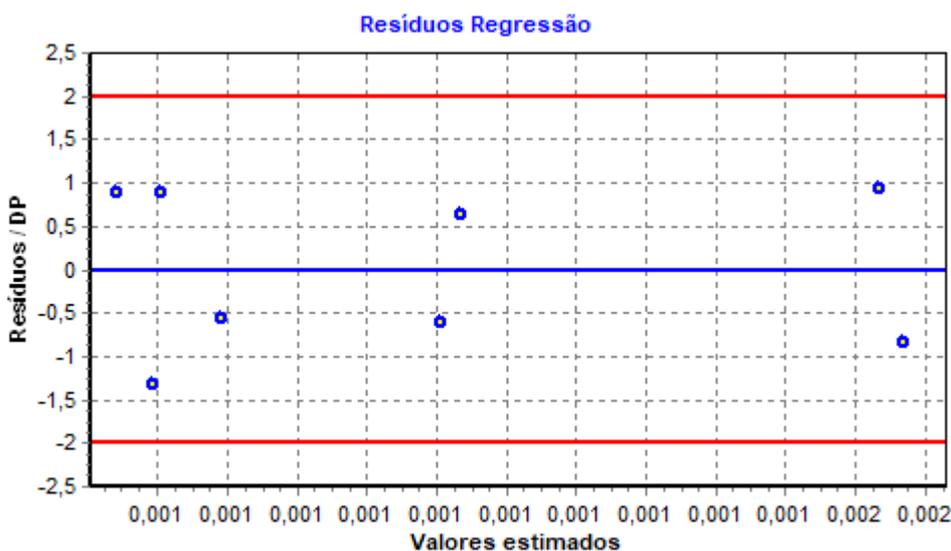
**FUNDAMENTAÇÃO: GRAU II**  
**PRECISÃO: GRAU III**

**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**

---

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

---

# **PESQUISA IMOBILIÁRIA**

# Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento nº 1

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-cecilia-bairros-sorocaba-195m2-venda-RS150000-id-2476705776/?\\_vt=gv:c](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-cecilia-bairros-sorocaba-195m2-venda-RS150000-id-2476705776/?_vt=gv:c)



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Sorocaba · Jardim Santa Cecília

## Lote/Terreno à Venda, 195 m<sup>2</sup> por R\$ 150.000

COD. 1376

(15) 3017-0972 ou (15) 99201-0540

Dispondo de 195,00 m<sup>2</sup> de área total, sendo 7,50 metros de frente, por 26,00 metros de comprimento.

Terreno plano de ótima topografia, murado e com portão fechado.

Localização de fácil acesso a Avenida Itavuvu, ao Shopping Cidade, ao Coop Itavuvu e a vários comércios locais.

Processo nº 1024320-26.2019 – 3º Ofício Cível

(015) 9 9703.1614 / [jtp.jtftp@uol.com.br](mailto:jtp.jtftp@uol.com.br)

2

# Eng.º JULIO TADEU PINTO

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### Elemento nº 2

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-cecilia-bairros-sorocaba-280m2-venda-RS171000-id-2490714807/?\\_vt=gv:c](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-cecilia-bairros-sorocaba-280m2-venda-RS171000-id-2490714807/?_vt=gv:c)



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Sorocaba · Jardim Santa Cecilia · Avenida Itavuvu

## Lote/Terreno à Venda, 280 m<sup>2</sup> por R\$ 171.000

COD. 31028

Avenida Itavuvu, 8298 - Jardim Santa Cecilia, Sorocaba - SP [VER NO MAPA](#)

(15) 3224-4140 ou (15) 3331-2999

# Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

**Elemento nº 3**

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-cecilia-bairros-sorocaba-125m2-venda-RS115000-id-2451699101/?\\_vt=gvc](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-cecilia-bairros-sorocaba-125m2-venda-RS115000-id-2451699101/?_vt=gvc)



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Sorocaba · Jardim Santa Cecilia

## Lote/Terreno à Venda, 125 m<sup>2</sup> por R\$ 115.000

COD. TE0804

(15) 3359-9779 ou (15) 99141-1477

# Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

**Elemento nº 4**

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-quilherme-bairros-sorocaba-129m2-venda-RS250000-id-2472068117/?\\_vt=gvc](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-quilherme-bairros-sorocaba-129m2-venda-RS250000-id-2472068117/?_vt=gvc)



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Sorocaba · Jardim Sao Guilherme · Avenida Edward Fru-Fru Marciano da Silva

## Lote/Terreno à Venda, 129 m² por R\$ 250.000

COD. 37333

(15) 99100-7917 ou (15) 3035-7400

# Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

**Elemento nº 5**

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-quilherme-bairros-sorocaba-146m2-venda-RS150000-id-2428544477/?\\_vt=gv:c](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-quilherme-bairros-sorocaba-146m2-venda-RS150000-id-2428544477/?_vt=gv:c)



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Sorocaba · Jardim Sao Guilherme

Lote/Terreno à Venda, 146 m<sup>2</sup> por R\$ 150.000

COD. TE0350

(15) 3331-5454 ou (15) 98840-0089

# Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

**Elemento nº 6**

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-jardim-santa-cecilia-2947157368.html>



Terreno · 285m<sup>2</sup>

Sob Consulta , Jardim Santa Cecília, Sorocaba

R\$ 200.000

EMAXIMOVEL

(15) 21010900

(15) 21010909

# Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

**Elemento nº 7**

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sorocaba-sp.-2945011094.html>



**Terreno · 270m<sup>2</sup>**

Jardim Santa Cecília, Sorocaba

Excelente oportunidade  
Na Avenida ITAVUVU

**R\$ 270.000**

**TORRI CONSULTORIA IMOBILIÁRIA**

☎ (015) 99706-8062

☎ (15) 3239-5598

☎ (015) 99743-3218

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

**Elemento nº 8**

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-jardim-santa-cecilia-2945383986.html>



**R\$ 120.000**

**Terreno à Venda em Jardim Santa Cecília**

Lote de 134,20 m² medindo 6.10 x 22 metros, com boa topografia em travessa da Avenida Itavuvu, próximo ao Shopping Cidade

**BWM NEGÓCIOS IMOBILIARIOS**

**(15) 32113000**

# Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

**Elemento nº 9**

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-jardim-santa-cecilia-em-sorocaba-2949722390.html>



**R\$ 170.000**

**Terreno · 191m<sup>2</sup>**

RUA CARMELINA GARCIA LOMBARDI 100, Jardim Santa Cecília, Sorocaba

Terreno de 7,3 metros de testada por 26,2 metros de fundo, totalizando 191,10 m2,

**VIVET IMÓVEIS**

**(15) 98161-8791**

**(15) 3411- 4819**

# Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

---

## Elemento nº 10

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-jardim-santa-cecilia-2947139859.html>



R\$ 160.000

Terreno · 132m<sup>2</sup>

Sob Consulta , Jardim Santa Cecília, Sorocaba

EMAXIMOVEL

☎ (15) 21010900

☎ (15) 21010909