

**EXCLENTEÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL-SP.**

**Processo nº 1000402-91.2018.8.26.0565 – DIGITAL.**

**Cartório Precatória Processo Físico nº 0001841-19.2004.8.26.0510**

**EXEQUENTE: AGROCERES MULTIMIX NUTRIÇÃO ANIMAL LTDA**

**EXECUTADO: IDAIR FERREIRA DE LACERDA**

**MARCIA SUELI CESTARI** - RG. 8.567.187-03 - CPF 007.201.628-07 - CRECI 74915 -CNAI Nº 22757 - RUA SILVIA, Nº1545 - APTO 26 - BAIRRO GERTI - SÃO CAETANO DO SUL-SP., tendo sido nomeada Perita nos AUTOS DO PROCESSO **Processo nº 1000402-91.2018.8.26.0565 – DIGITAL**, – São Caetano do Sul – São Paulo, onde deverá receber todas as intimações, tendo sido nomeada Perita nos AUTOS DO PROCESSO referenciado supra, vem à presença de Vossa Excelência para que, se digne à juntar nos mesmos Autos, este **LAUDO PERICIAL**, realizado por esta Perita, do imóvel objeto do mesmo processo judicial, com o objetivo de apurar seu valor de venda, do mercado local, sob seus próprios fundamentos e, ulteriores efeitos, abaixo declinados:

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) Nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

### IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de **Idair Ferreira De Lacerda**, situado na **Rua Tibagi, 464 – B. Santa Maria – São Caetano do Sul-SP.**

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: Deixamos de assentar as características internas do imóvel periciando, como número de dormitórios, etc., pela impossibilidade dessa Perita em visitar o imóvel, já que, não se consegue contato algum com os proprietários, inclusive in loco pessoalmente. **METRAGEM DO IMÓVEL: 10,00 m X 50,00 m, totalizando 500 m².**

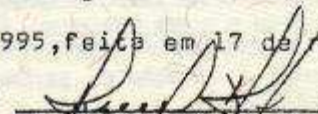
**CONFRONTAÇÃO:** Nos termos da respectiva matrícula, verbis:

"UM PRÉDIO SOB O Nº 460, a rua Tibagi, com seu respectivo terreno, constituído pelo lote nº 21, da quadra nº 08, do bairro Saúde, nesta cidade, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária, medindo o mesmo, dez metros de frente para a referida via pública; igual largura nos fundos; por cinquenta metros de frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área total de quinhentos metros quadrados, confinando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com parte do lote nº 21; do lado esquerdo com o lote nº 22; e, nos fundos com o lote nº 11, situado a sessenta metros da rua Madeira, do lado par, cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob o nº 10.011.023".

.....

PROPRIETÁRIOS:-ÂNGELO PIAZENTIM e sua mulher, dona VITALINA MELARES PIAZENTIM, ambos brasileiros, proprietários, residentes e domiciliados nesta cidade, a rua Tibagi nº 466, CPF N) 608.437.568/53, digo nº 030.966.888.-

REGISTRO ANTERIOR:-Transcrição nº 995, feita em 17 de novembro de 1.956, neste cartório.-

O Oficial Maior  José Fernando De Gontí.-

## **CONTEXTO URBANO**

O imóvel periciando, localiza-se em bairro dotado de ótima infra-estrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), além de padaria, farmácias, mercados, açougues, etc.

## **METODOLOGIA UTILIZADA**

Este Laudo, foi realizado, com a utilização do Método Comparativo com base em informações do mercado de imóveis local onde, pudemos apurar seu valor de venda, com base nas diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário local, mormente, diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia.

Também e não menos importante, utilizou-se aqui, outros imóveis de classe, nível de construção, área, local e conservação semelhantes ao imóvel periciando.

Apenas que, como já salientado retro, como não foi possível adentrar-se no imóvel periciando, para uma análise mais apurada. Porém, nas visualizações externas e de satélite que fizemos, de cima, ao imóvel, constatou-se ser mesmo um imóvel de excelente terreno, simétrico e de áreas, tanto total como de perímetro, das mais procuradas e de difícil ofertas. Dando-lhe assim, altos níveis de avaliação em seu mercado imobiliário.

Assim sendo, pudemos utilizar o referido método, para apuração de seu valor de venda, do mesmo, com ênfase na comparação do mesmo, previsto na ABNT., com outros, de características extrínsecas, mas não intrínsecas, com base como dito, na pesquisa de mercado e, pelo fato de não termos tido acesso ao mesmo.

## PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 9 (nove ) imóveis, em 6(seis), imobiliárias e de 1(Hum), Site especializado, conforme planilha de links dos mesmos, abaixo assentadas, assemelhados ao aqui avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se descritas abaixo.

Foram pesquisadas em seis Imobiliárias, todas localizadas na cidade de São Caetano do Sul nas mediações e fora, do imóvel objeto desta perícia que, as assentamos abaixo, com seus **\*\*links., dos respectivos modos de divulgações.**

ITEM	IMOBIL.	REF.	CA/SOBR.	DESCRIÇÃO	Área Cons.	ÁREA Terreno	VALOR	VALOR M²
1	Viva Real	CA0112	Casa	2casas 2dorm.4vagas	338		900.000,00	2.663,00
2	Maia	26084	Casa	3dorm. 1sui.4vagas	200	500	1.200.000,00	6.000,00
3	Maia	26011	Casa Assob.	3dorm.1sui. 9vagas	300	438	1.500.000,00	5.000,00
4	Guaira	20615	Casa	4dor.1sui.1edic.4vagas	280	400	1.450.000,00	5.178,57
5	BBc	20176	Casa	3suites 4vagas	242	400	1.383.000,00	5.714,88
6	Coelho Ciccone	2416	Sobrado	3sui.5wc 2vagas	318	470	1.350.000,00	4.245,28
7	Orsan	2793	Sobrado	3dor.1sui.1edic.6vagas	400	500	1.500.000,00	3.750,00
8	Orsan	4389	Casa	2dor.2wc 1edi.5vagas	180	400	1.200.000,00	6.666,67
9	IIIFreire	3518	Casa	1dorm.1sa.4vag		337,5	1.065.000,00	3.155,56

**\*\*ABAIXO LINKS DAS IMOBILIÁRIAS DA TABELA ACIMA, RESPECTIVAMENTE:**

[http://www.maiaimoveis.com/imovel\\_view-referencia-26084-casa-casa-assobradada-sobrado-terreno-santa-maria-sao-caetano-do-sul-17687.html](http://www.maiaimoveis.com/imovel_view-referencia-26084-casa-casa-assobradada-sobrado-terreno-santa-maria-sao-caetano-do-sul-17687.html)

[http://www.maiaimoveis.com/imovel\\_view-referencia-26011-casacasa-assobradadasobrado-santa-maria-sao-caetano-do-sul-17573.html](http://www.maiaimoveis.com/imovel_view-referencia-26011-casacasa-assobradadasobrado-santa-maria-sao-caetano-do-sul-17573.html)

<http://www.guairaimoveis.com.br/imovel/casa-residencial-a-venda-santa-maria-sao-caetano-do-sul-ca20615/CA20615-GUA>

<http://www.bbcimoveis.com.br/ficha/BBC/VENDA/S%C3%A3o+Caetano+do+Sul/Santa+Maria/QUALQUER+TIPO/20176>

<http://www.coelhociccone.com.br/imoveis/para-venda/em-sao-caetano-do-sul/no-bairro-santa-maria/casa-sobrado/id-2416.html>

[http://www.orsan.com.br/sobrado-santa-maria-sao-caetano-do-sul\\_558](http://www.orsan.com.br/sobrado-santa-maria-sao-caetano-do-sul_558)

[http://www.orsan.com.br/casa-santa-maria-sao-caetano-do-sul\\_3081](http://www.orsan.com.br/casa-santa-maria-sao-caetano-do-sul_3081)

<http://www.freireimobiliaria.com.br/ficha/FRE/VENDA/SAO+CAETANO+DO+SUL/SANTA+MARIA/2+CASAS+/03518>

[www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-santa-maria-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-338m2-venda-RS900000-id-94075989/?\\_vt=be:b](http://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-santa-maria-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-338m2-venda-RS900000-id-94075989/?_vt=be:b)

**CONCLUSÃO DA PERÍCIA, COM O VALOR FINAL DE VENDA DO  
IMÓVEL PERICIANDO:**

**PORTANTO O VALOR FINAL DO MÉDIO DO M2**

**R\$ 4.708,22**

**E O VALOR FINAL APURADO DE VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO:**

**288,00 M2(A. Constr. Total) X R\$ 4. 708,22**

**CÁLCULO ARITMÉTICO PARA O VALOR FINAL**

**R\$ 4.708,22 X 288,00M2 = 1.355.967,36**

**VALOR FINAL APURADO PARA VENDA DO IMÓVEL PERICIANDO:**

**R\$ 1.355.967,36**

**(Hum Milhão Trezentos e Cinquenta e Cinco Mil,  
Novecentos e Sessenta e Sete Reais e Trinta e Seis  
Centavos).**

**Por fim, sugerimos que o preço final acima, poderá oscilar numa variação,  
entre 5% para cima e 5% para baixo, podendo gravitar nesta zona de  
flutuação, ou seja:**

**De**

**R\$ 1.288.168,99 (Hum Milhão Duzentos e Oitenta e Oito Mil, Cento e  
Sessenta e Oito Reais e Noventa e Nove Centavos)**

**Para**

**R\$ 1.423.765,73 (Hum Milhão Quatrocentos e Vinte e Três Mil, Setecentos  
e Sessenta e Cinco Reais e Setenta e Três Centavos).**

**IMPORTANTE:**

1) O imóvel periciando, observado de cima para baixo, pela foto do Satélite aqui assentada, demonstra que o imóvel possui dois prédios, o primeiro, como a casa principal e o segundo, bem menor, onde se presume que deve ser algum anexo, como edícula, etc. Porém, como já dito, essa Perita, não conseguiu entrar no imóvel. Razão pela qual, a análise partiu de sua área total, seu nível de construção, tamanho do terreno e de sua localização.

2) O preço médio apontado nessa Perícia, para apuração do metro quadrado do imóvel periciando, representa o preço médio do metro quadrado hoje, para imóveis assemelhados, na cidade de São Caetano do Sul-SP., com base nas suas características de: área total de construção, área total de terreno e de seu perímetro, nível de construção e de sua localização em teoria e, genericamente. Assim, seu preço final atingiu os patamares de um imóvel de bom a ótimo nível nessa cidade.

São Caetano do Sul, de 28 de Agosto de 2018.

**MÁRCIA SUELI CESTARI - PERITA**

CRECI-SP - 74.915

CNAI – 22.757

**RELATÓRIO DA VISITA PARA A PERÍCIA DO IMÓVEL AVALIADO:  
VISITA AO IMÓVEL AVALIANDO**

Processo nº 1000402-91.2018.8.26.0565- Digital

Carta Precatória Processo Físico nº 0001841-19=2004.8.26.0510

Exequente: Agroceres Multimix Nutrição Animal LTDA

Executado: Idair Ferreira De Lacerda

Imóvel com a Matrícula nº 7069 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul.

Localizado na Rua Tibagi, 464 que, era 460, Bairro Santa Maria – São Caetano do Sul-SP. O terreno tem as seguintes medidas: 10,00 m X 50,00 m, totalizando 500 m<sup>2</sup>.

A área total construída, de 288,00 m<sup>2</sup>..., nos termos de documentos emitidos pela Prefeitura de São Caetano do Sul- São Paulo., nas páginas 47 à 58 dos Autos.

Data da Visita - 16/08/2018 às 11:00 hs.

Nessa data, estivemos no imóvel avaliando e fomos recebidos pela Sra. Marlene, na qual me apresentei como Perita. Ela informou que a Sra Idair Ferreira de Lacerda estaria viajando e retornaria no final de semana.



A Sra. Marlene não disse o seu grau de parentesco, com a Sra. Idair e só estaria “tomando conta do imóvel”, na ausência da mesma.

Então informamos que, a nossa função seria avaliar o imóvel e se ela permitisse a nossa entrada, a avaliação seria muito mais precisa. Mas, a Sra. Marlene não autorizou a nossa entrada e solicitou que retornássemos quando a Sra. Idair voltasse de viagem.

Apenas, perguntamos se havia mais de um imóvel no terreno e ela confirmou que sim. Que o segundo imóvel, localizado ao fundo do terreno, era antigo.

Data da Visita : 20/08/2018 às 15:00 hs– Não havia ninguém no local

Data da Visita : 21/08/2018 às 11:00 Hs– Não havia ninguém no imóvel.

Conversamos com o vizinho de frente, Sr. José Luiz que, informou que a Sra. Idair mora no local mas que não conhece as características do imóvel . No fundo, possui 2 casas pequenas.

**MATRÍCULA DO IMÓVEL PERICIANDO:**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CAETANO DO SUL - SP

Rafael Ricardo Gruber - Oficial

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1.º Cartório de Registro de Imóveis DE SÃO CAETANO DO SUL

matrícula  ficha

São Caetano do Sul, 21 de outubro de 1982.

"UM PRÉDIO SOB O Nº 460, a rua Tibagi, com seu respectivo terreno, constituído pelo lote nº 21, da quadra nº 08, do bairro Saúde, neste cidade, Comarca e la.Circunscrição Imobiliária, - medindo o mesmo, dez metros de frente para a referida via pública; igual largura nos fundos; por cinquenta metros da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área total de quinhentos metros quadrados, confinando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com parte do lote nº 21; do lado esquerdo com o lote nº 22; e, nos fundos com o lote nº 11, situado a sessenta metros da rua Madeira, do lado par, cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob o nº 10.011.023".

PROPRIETÁRIOS:-ÂNGELO PIAZENTIM e sua mulher, dona VITALINA MELARES PIAZENTIM, ambos brasileiros, proprietários, residentes e domiciliados nesta cidade, a rua Tibagi nº 466, CPF N) 608.437.568/53, digo nº 030.966.888.-

REGISTRO ANTERIOR:-Transcrição nº 995, feita em 17 de novembro de 1.956, neste cartório.-

O Oficial Maior

*Jose Fernando De Conti*  
Jose Fernando De Conti.-

R.01/7069, em 21 de outubro de 1.982.-PROTOCOLO-16.731.-

TÍTULO:-VENDA E COMPRA.-Por escritura pública de 15 de fevereiro de 1.966, de notas do 2º Tabelião local, Luiz Alvarenga-Meira, Lº 14, fls. 37, os proprietários acima qualificados, - transmitiram por venda feita a PEDRO HERCULANO DE LACERDA, brasileiro, casado, proprietário, residente e domiciliado nesta cidade, a rua Tibagi nº 474, CPF Nº 608.437.568/53, o imóvel supra matriculado, pelo preço certo e ajustado de CR.\$ . . . 1.000,00 (um mil cruzeiros).- Valor Venal 82 -CR.\$2.451.767,66 Registrado por *Maria das Graças Maciel* (Maria das Graças Maciel -Esc. Habilitada).-

Av.2 - M. 7.069, em 13 de novembro de 2008.- PROTOCOLO 63.090.-

CASAMENTO:- Pela Escritura Pública de seis (06) de novembro de dois mil e oito (2008), lavrada no 3º Tabelião de Notas da Comarca de Santo André, deste Estado, subscrita pelo Tabelião, Laurindo Lopes Gomes, Livro nº 880, págs. 361, e tendo em vista a Certidão do Assento sob nº 13.830, folhas 177 do Livro B nº 052, expedida em 15 de setembro de 2008, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais desta Comarca, verifica-se, em 17 de maio de 1978, o casamento de PEDRO HERCULANO DE LACERDA e IDAIR FERREIRA, passando a mesma a assinar IDAIR FERREIRA DE LACERDA.-

Averbado por *Bel. Fernando G. Bacher* (Bel. Fernando G. Bacher De Conti - Substituto do Oficial)

R.3 - M. 7.069, em 13 de novembro de 2008.- PROTOCOLO 63.090.-

PARTILHA:- Pela Escritura Pública referida na Av.2 supra, verifica-se que, com falecimento de PEDRO HERCULANO DE LACERDA, brasileiro, aposentado, RG. nº 2.271.502-2-SSP/SP, CPF/MF nº 608.437.568-53, (CONTINUA NO VERSO)

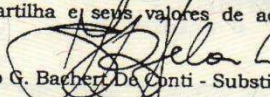
1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de São Caetano do Sul - SP

11147-6-AA 110616





matricula **7.069**      ficha **1**  
VERSO

ocorrido em 18 de agosto de 2008, o imóvel matriculado, avaliado em R\$147.772,37 (cento e quarenta e sete mil, setecentos e setenta e dois reais e trinta e sete centavos), foi **partilhado**, cabendo à viúva meeira **IDAIR FERREIRA DE LACERDA**, brasileira, do lar, RG. n° 5.104.759-SSP/SP, CPF/MF n° 674.461.088-00, residente e domiciliada nesta Cidade, à Rua Tibagi, n° 460, a **PARTE IDEAL correspondente à metade (1/2) do imóvel matriculado, no valor de R\$73.886,18 (setenta e três mil, oitocentos e oitenta e seis reais e dezoito centavos)**; e aos herdeiros filhos, **JOSÉ MARCOS DE LACERDA**, brasileiro, supervisor de tráfego, RG. n° 11.910.375-8-SSP/SP, CPF/MF n° 264.167.601-00, acompanhado de sua mulher **MARIA APARECIDA DOS REIS LACERDA**, brasileira, do lar, RG. n° 50.557.247-3-SSP/SP, CPF/MF n° 129.855.381-49, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Cidade, à Rua Tibagi, n° 460; e **MÁRCIA APARECIDA DE LACERDA**, brasileira, separada judicialmente, professora, RG. n° 5.153.790-4-SSP/SP, CPF/MF n° 048.864.688-02, residente e domiciliada nesta Cidade, à Rua Tibagi, n° 460; **PARA CADA UM, a parte ideal correspondente à um quarto (1/4) do imóvel matriculado, no valor de R\$36.943,09 (trinta e seis mil, novecentos e quarenta e três reais e nove centavos)**. O advogado Dr. Renato Machado Moreira, OAB/SP n° 241.137, CPF/MF n° 292.655.918-62, assessorou e aconselhou seus constituintes, tendo conferido a correção da partilha e seus valores de acordo com a Lei. VV.2008 - R\$147.772,37.-  
 Registrado por   
 (Bel. Fernando G. Bagheri De Conti - Substituto do Oficial)

Av.4 - M. 7.069, em 28 de agosto de 2009.      PROTOCOLO 65.097.-  
**PENHORA (1/2 IDEAL)**:- Pela Certidão datada de seis (06) de agosto de dois mil e nove (2009), subscrita pelo Diretor Técnico de Serviço, Dalvir Algarve, e demais peças devidamente autenticadas, extraídas dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial n° 510.01.2004.001841-2, n° de ordem 1.859/04, processados perante o Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Rio Claro, deste Estado, requerida por **AGROCERES NUTRIÇÃO ANIMAL LTDA**, com sede na Rodovia Rio Claro-Piracicaba-SP, 127, Km 2,1, em Rio Claro-SP, inscrita no CNPJ sob n° 28.622.744/0001-67 em face de **IDAIR FERREIRA DE LACERDA**, já qualificada, verifica-se que a **metade (1/2) ideal do imóvel matriculado** foi **PENHORADA**, sendo o valor da causa R\$8.952,44 (oito mil, novecentos e cinquenta e dois reais e quarenta e quatro centavos), tendo como Juiz do feito o Dr. Alexandre Roberto Barbosa e nomeada depositária a própria executada.-  
 Averbado por   
 (José Carlos B. Meneghin - Escrevente Autorizado)

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NA MATRÍCULA**

(CONTINUA NA FICHA Nº )





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CAETANO DO SUL - SP

Rafael-Ricardo Gruber - Oficial

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO CAETANO DO SUL - SP

matrícula

ficha

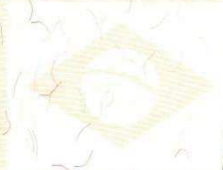
Em

**CERTIFICA MAIS** que o(s) imóveis(eis) objeto(s) da presente certidão, até esta data, tem (em) sua(s) situação (ções) com referência a alienações, constituições de ônus reais, citações em ações reais e pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica da respectiva matrícula. Caso esta certidão seja utilizada para lavratura de escritura, será válida por 30 dias, a partir da data de sua expedição, nos termos do item 12, letra "d", Capítulo 14 das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. São Caetano do Sul, terça-feira, 21 de agosto de 2018.

VALOR REC. P/ CERTIDÃO	
AO OFICIAL	R\$ 30,69
AO ESTADO	R\$ 8,72
AO IPESP	R\$ 5,97
SINOREG	R\$ 1,62
T. JUSTIÇA	R\$ 2,11
MUNICÍPIO	R\$ 1,62
AO M.P.	R\$ 1,47
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 52,20</b>

*Ana Claudia Correa Destro*  
**Ana Claudia Correa Destro**  
 Escrevente Autorizada

OS SELOS DO ESTADO E AS TAXAS MARGADAS FORAM RECOLHIDOS POR VERBA. PROTOCOLO: 95073



(continua no verso)

C 032

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
 Comarca de São Caetano do Sul - SP

11147-6 - AA 110617



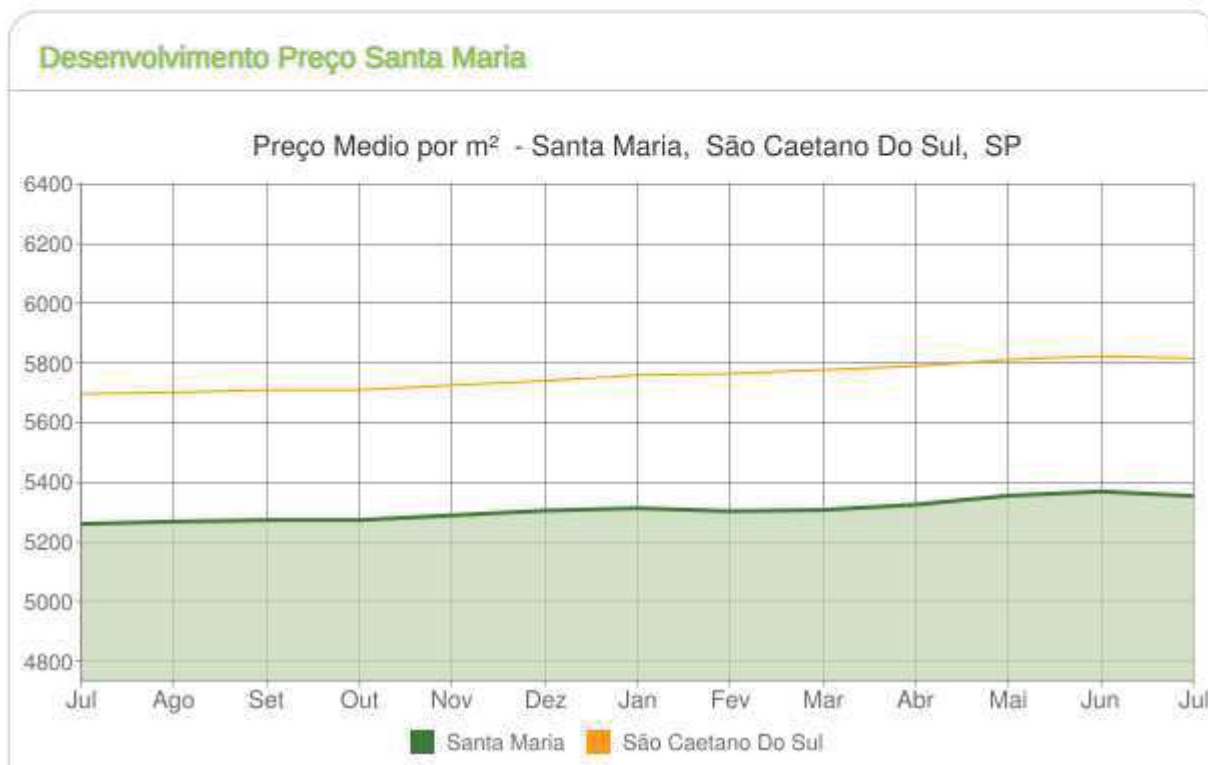
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA SUELI CESTARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 28/08/2018 às 19:15. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000402-91.2018.8.26.0565 e código 472CD3B.

## PESQUISA DO SITE PREÇOS DE CASAS & APTOS PARA SÃO CAETANO DO SUL-SP.

**O valor médio para Comprar um Imóvel - Santa Maria, São Caetano Do Sul, SP**

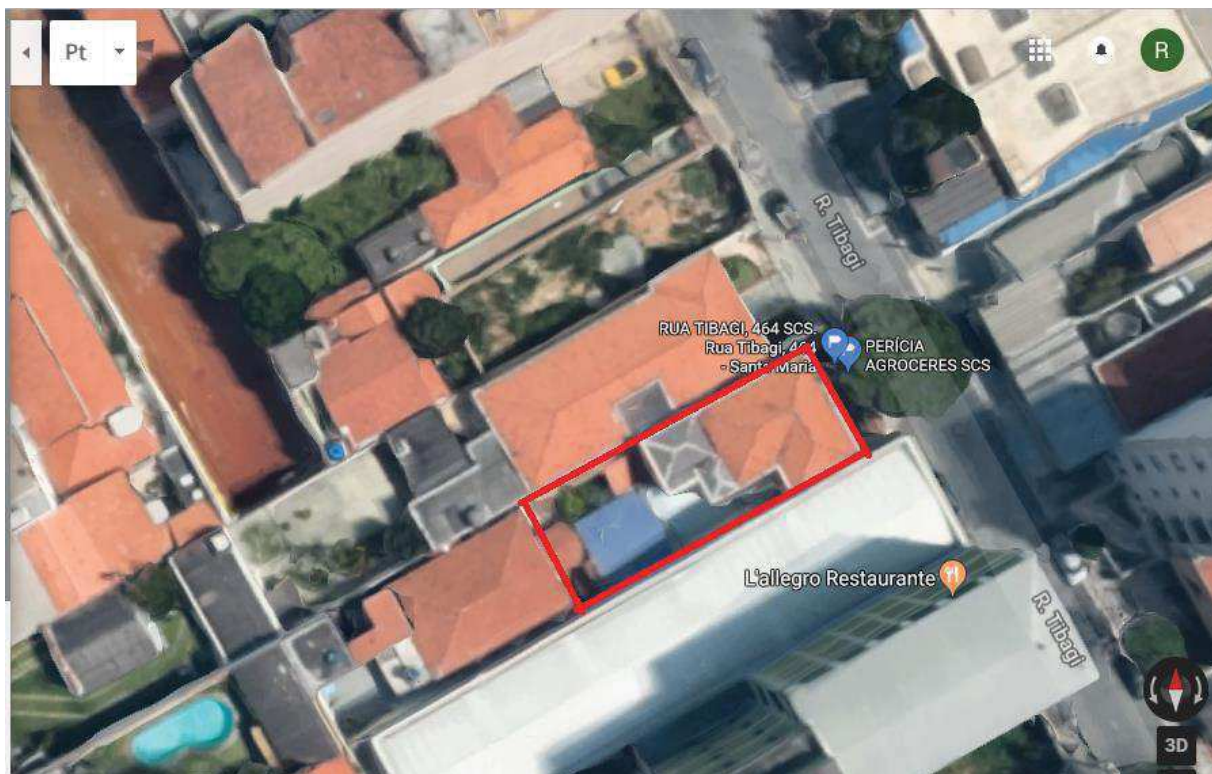
Preço Médio Anunciado <b>R\$ 639.134</b> Semana 31/07/2018 ↓ R\$ -4.806 -0.75% Mensal	Preço Metro Quadrado: <b>R\$ 5.354</b> Semana 31/07/2018 ↓ R\$ -15 -0.28% Mensal	Tamanho da amostra: <b>3.674</b>
---	--	-------------------------------------

O Preço do Metro Quadrado de um Imóvel à Venda em Santa Maria, São Caetano Do Sul, SP em 31/07/2018 **reduziu** de **0.28%** para **R\$ 5.354** em comparação ao mesmo período do mês passado. A análise do valor pedido no mercado imobiliário no mesmo período do **Preço Médio dos imóveis** à venda em Santa Maria, São Caetano Do Sul, SP **Reduziu** de **0.75%**, ou **R\$ 4.806** para **R\$ 639.134**. O número total da amostra aumentou **6.4%** para um total de **3.759** imóveis divulgados para venda.





## IMÓVEL PERICIANDO



## CASAS ASSEMELHADAS NA RUA DO IMÓVEL PERICIANDO:

REF.: 88236 IMOBILIÁRIA GOLAÇAIVES EM SÃO CAETANO DO SUL  
 RUA TIBAGI



Gostou deste imóvel?  
 Identifique-se e entraremos em contato

Casa Terrea	
<b>Valor</b>	1.595.000
<b>Finalidade</b>	Residencial
<b>Cidade</b>	Sao Caetano do Sul
<b>Região</b>	Santa Maria
<b>Dormitorios</b>	3 Paviflex - Armários Amplos
<b>S U I T e S ..</b>	1
<b>Garagens</b>	10 4 Cobertas
<b>S A L A</b>	3 Amb - Carpete Nylon
<b>Cozinha</b>	Piso Frio - Azt - + Copa Enorme
<b>Banheiro</b>	Piso Frio - Azt
<b>Área de Serviço</b>	Azt -piso Frio - Separada
<b>Face</b>	Norte
<b>Dimensões</b>	10 X 50
<b>Ar. Terreno</b>	500



Casa Terrea	
<b>Valor</b>	1.595.000
<b>Área Construída</b>	263
<b>Quintal</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Isolada</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Observações sobre o Imóvel</b>	
Comodos Amplos - Jardim de Inverno - Quintal Enorme - Jardim de Entrada - Copa - Lavabo - Dep. empregada C/wc- Jardim	

## Casa com 2 Quartos à Venda, 338 m<sup>2</sup> por R\$ 900.000

COD. CA0112 [Rua Tibagi - Santa Maria, São Caetano do Sul - SP](#)



Casa com 2 Quartos à Venda, 338 m<sup>2</sup> por R\$ 900.000

GUARDAR EM MEUS FAVORITOS



- PREÇO DE COMPRA **R\$ 900.000**
- TIPO DE IMÓVEL Casa
- ÁREA **338**m<sup>2</sup> (R\$ 2.662/m<sup>2</sup>)
- **2**quartos
- **4**vaga

### **Casa residencial à venda, Santa Maria, São Caetano do Sul - CA0112.**

ÓTIMO PRA CONSTRUÇÃO

Imóvel com 2 casas em terreno super amplo! - 15/08/2018

#### **Características**

- Área de serviço
- Cozinha

#### **Localização**

Rua Tibagi - Santa Maria, São Caetano do Sul - SP

[TOQUE PARA NAVEGAR NO MAPA](#)

Rua Tibagi - Santa Maria, São Caetano do Sul - SP

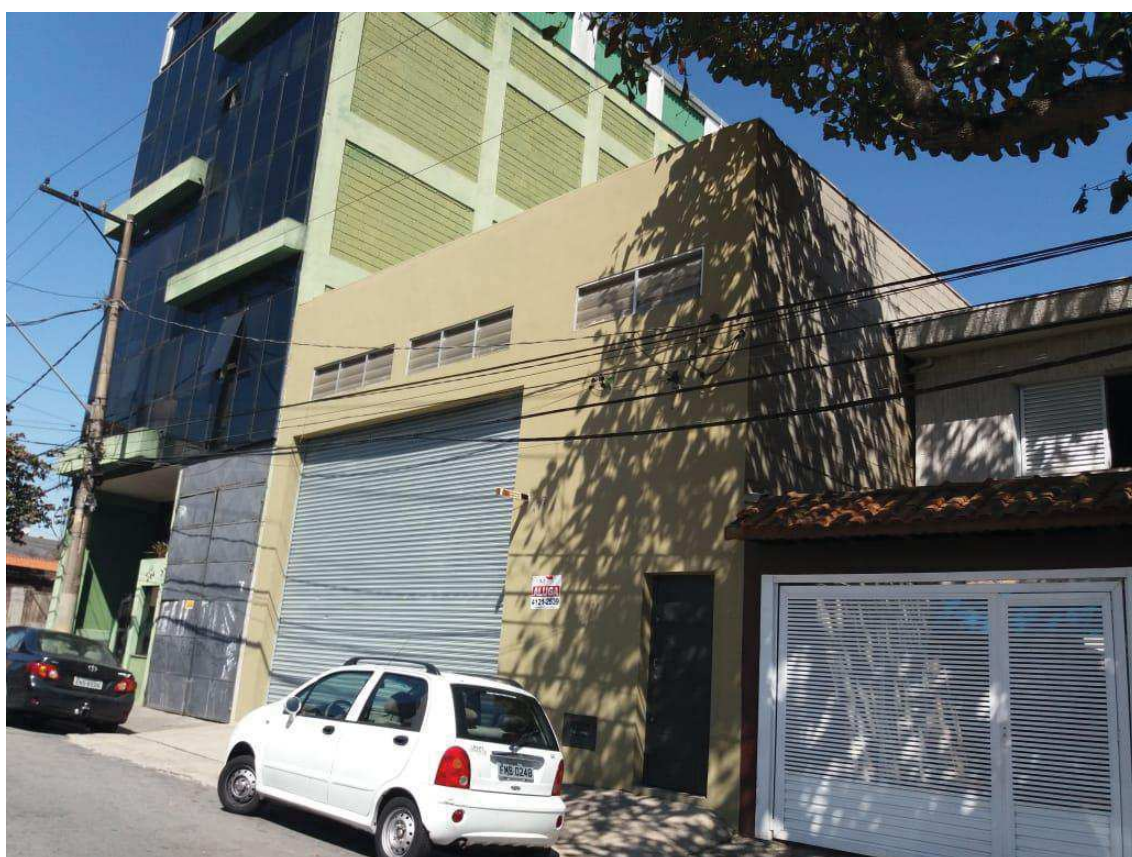
## FOTOS DA CASA PERICIANDO E MEDIAÇÕES























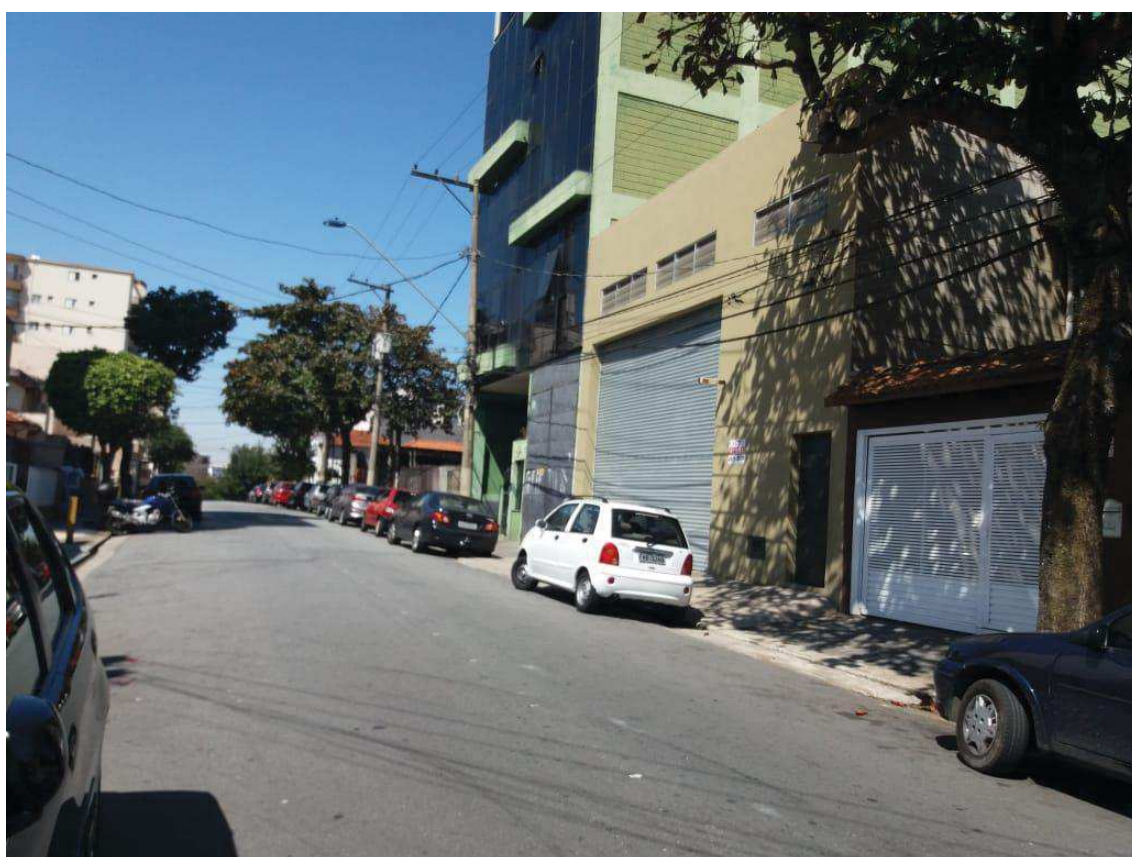




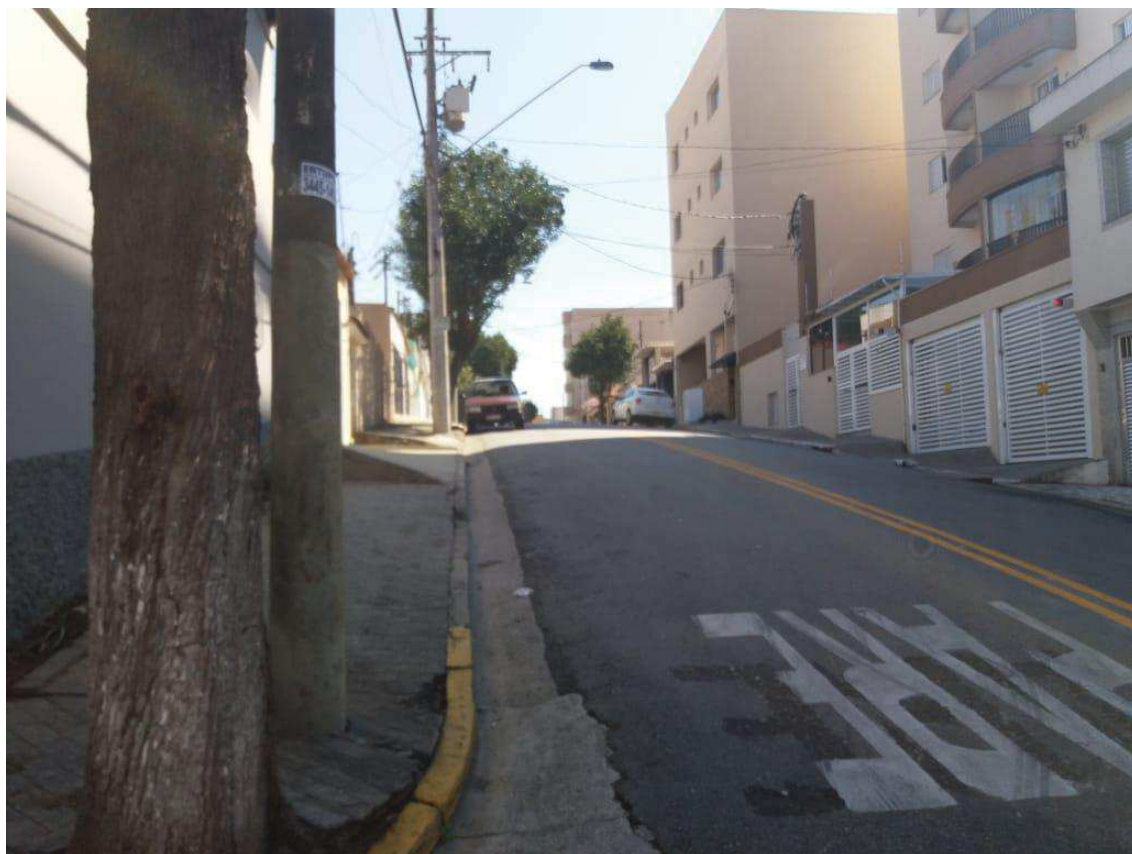




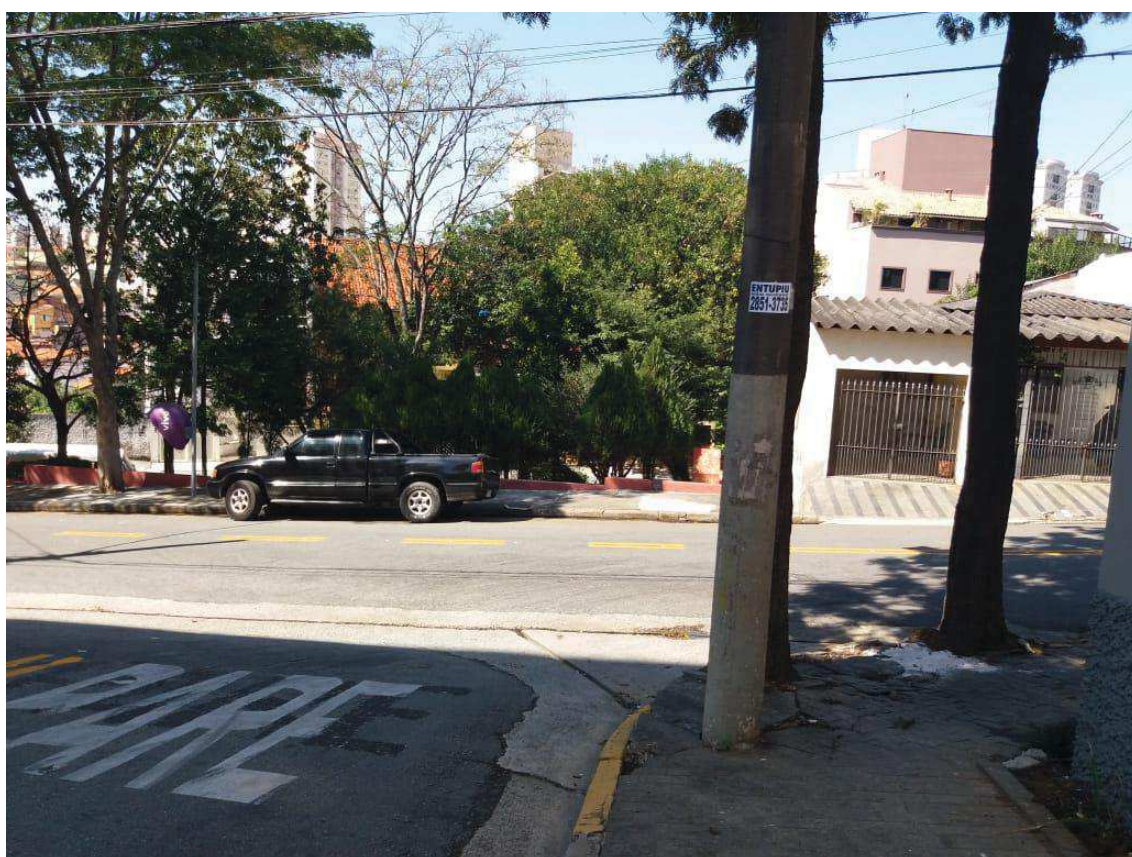




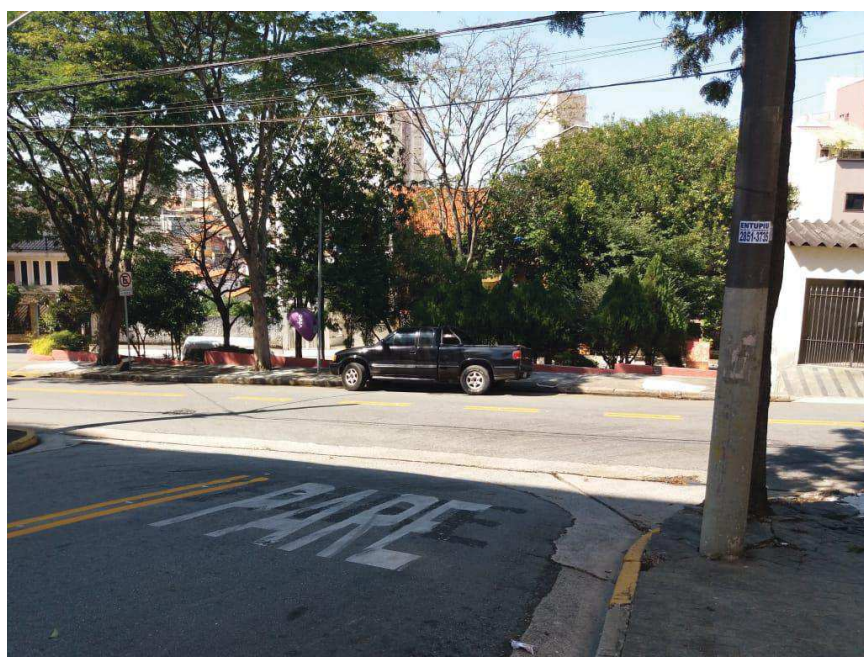
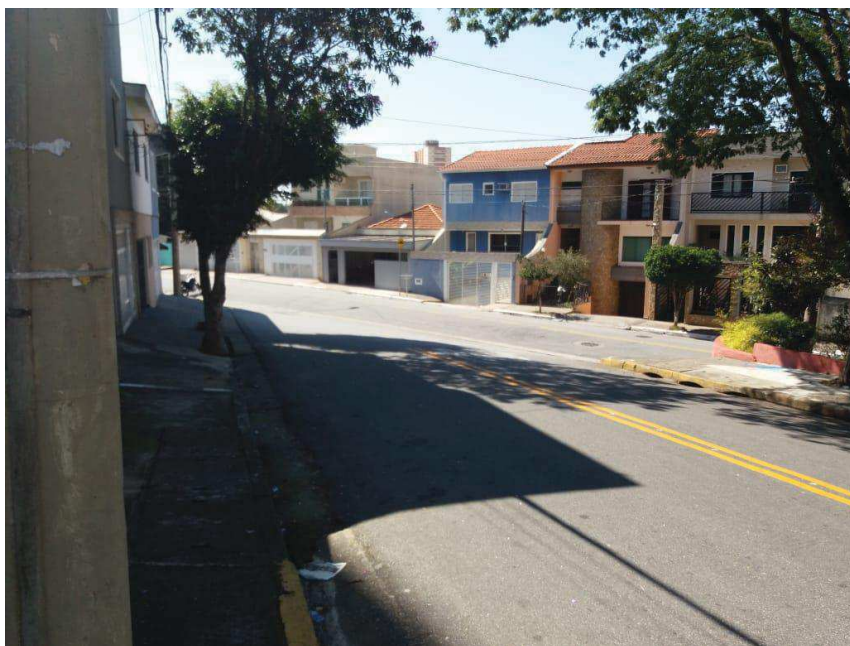












**MÁRCIA CESTARI - PERITA**

CRECI-SP - 74.915

CNAI – 22.757


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**
**FORO DE SÃO CAETANO DO SUL**
**4ª VARA CÍVEL**
**PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, S/N, São Caetano do Sul-SP - CEP 09581-540**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**
**MANDADO DE AVALIAÇÃO - PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital nº: 1000402-91.2018.8.26.0565  
 Classe - Assunto: Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens  
 Dívida Ativa nº: Número das CDAs << Informação indisponível >>  
 Requerente: Agrocerec Multimix Nutrição Animal Ltda.  
 Requerido: Idair Ferreida de Lacerda  
 CPF: 674.461.088-00  
 Valor do débito: \* - Atualizado até \*  
 Oficial de Justiça (0)  
 Mandado nº: 565.2019/001730-0

**Pessoa(s) a ser(em) intimada(s):**

**Requerido: IDAIR FERREIDA DE LACERDA**, Brasileiro, CPF 674.461.088-00, com endereço à **Rua Tibagi, 460 OU 464, Santa Maria, CEP 09560-400, São Caetano do Sul - SP**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível do Foro de São Caetano do Sul da Comarca de São Caetano do Sul, Dr(a). JULIA GONÇALVES CARDOSO, na forma da lei,

**MANDA** qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento deste acompanhe a perita, **Sra. Marcia Sueli Cestari** para que possa **AVALIAR O IMÓVEL identificado acima**, nos termos da decisão de seguinte teor:

*"Vistos. Recolhida a diligência do oficial de justiça, desiro a expedição de mandado, a fim de que o oficial de justiça acompanhe a perita para que possa avaliar o imóvel, fica deferido a ordem de arrombamento e força policial, se necessário. Com a entrega do laudo, manifestem-se as partes e expeça-se mandado de levantamento a favor da perita. Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, devolva-se a carta precatória com as nossas homenagens. Após, manifestação das partes, tornem conclusos para homologação do valor de avaliação, assim como a designação do leilão judicial. Intime-se."*

**OFICIAL DE JUSTIÇA: "(...) fica deferido a ordem de arrombamento e força policial, se necessário (...)".**

**TELEFONES DA PERITA: 4231-3263/4228-7999/97207-8256**

**Este processo tramita eletronicamente.** A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006). Para visualização, acesse o site [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br), informe o número do processo e a senha [wfi7i2] ou senha anexa. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

**CUMPRA-SE** na forma e sob as penas da lei. São Caetano do Sul, 12 de fevereiro de 2019.  
 Cristina Marta Câmara Santos, Supervisor de Serviço.

13.02

- M. Cestari  
 [Assinatura]

13/2  
 460/464  
 ligar perita



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**  
**FORO DE SÃO CAETANO DO SUL**  
**4ª VARA CÍVEL**

Praça Doutor Joviano Pacheco de Aguirre, s/n, ., Jardim São Caetano -  
 CEP 09581-540, Fone: (11) 4238-8100, São Caetano do Sul-SP - E-mail:  
 saocaetano4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **1000402-91.2018.8.26.0565**  
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**  
 Requerente: **Agroceres Multimix Nutrição Animal Ltda.**  
 Requerido: **Idair Ferreira de Lacerda**  
 Situação do Mandado **Não cumprido**  
 Oficial de Justiça **VALÉRIA GUIMARÃES (17180)**

**CERTIDÃO – MANDADO SEM CUMPRIMENTO**

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que deixei de dar cumprimento ao mandado nº 565.2019/001730-0, tendo em vista estar em licença médica.

O referido é verdade e dou fé.

São Caetano do Sul, 08 de março de 2019.

Número de Cotas:



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**  
**FORO DE SÃO CAETANO DO SUL**  
**4ª VARA CÍVEL**

Praça Doutor Joviano Pacheco de Aguirre, s/n, ., Jardim São Caetano -  
 CEP 09581-540, Fone: (11) 4238-8100, São Caetano do Sul-SP - E-mail:  
 saocaetano4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **1000402-91.2018.8.26.0565**  
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**  
 Requerente: **Agroceres Multimix Nutrição Animal Ltda.**  
 Requerido: **Idair Ferreira de Lacerda**  
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**  
 Oficial de Justiça: **Roberlei De Souza Lourenço (21502)**

**CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO**

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado n° 565.2019/001730-0 dirigi-me ao endereço: rua Tibagi, 460/464, Santa Maria e PROCEDI AO ACOMPANHAMENTO da perita Srª Marcia Sueli Cestari, a entrada do imóvel foi franqueada por sua moradora e o trabalho da perita transcorreu de forma mansa e pacífica. Portanto, devolvo o presente ao cartório, no aguardo, se for o caso, de novas determinações.

O referido é verdade e dou fé.

São Caetano do Sul, 10 de abril de 2019.

Número de Cotas: 001  
 GRD 006.979 – 79,59



EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL-SP.

Processo nº 1000402-91.2018.8.26.0565 – DIGITAL.

Cartório Precatória Processo Físico nº 0001841-19.2004.8.26.0510

EXEQUENTE: AGROCERES MULTIMIR NUTRIÇÃO ANIMAL LTDA

EXECUTADO: IDAIR FERREIRA DE LACERDA

MARCIA SUELI CESTARI - RG. 8.567.187-03 - CPF  
007.201.628-07 - CRECI 74915 – CNAI Nº 22757- RUA SILVIA, Nº1545 - APTO 26 - BAIRRO  
GERTI - SÃO CAETANO DO SUL-SP., tendo sido nomeada Perita nos AUTOS DO PROCESSO  
Processo nº 1000402-91.2018.8.26.0565 - DIGITAL, desta respeitável 4ª Vara Cível, vem à  
presença de Vossa Excelência, apresentar LAUDO PERICIAL COMPLEMENTAR PARA  
APURAÇÃO DEFINITIVA do preço venal de mercado que, a seguir declinamos:

1. Atendendo à R. Decisão de Vossa Excelência, página, página 143 dos Autos, tendo em vista, o r. Requerimento da Exequente, de página 131 dos Autos, pedindo a retificação do Laudo final da perícia já juntado por nós nos Autos da presente Execução, nas páginas 99 à 127, para que completássemos a Perícia, adentrando no imóvel periciando e de levar em consideração essa perícia interna, para definição de um novo valor do Laudo final, temos o seguinte:

2. Ao adentrar finalmente, no imóvel periciando, pudemos efetuar a perícia de seu interior, com o devido relato da mesma, além das fotos que tiramos e estamos colando nesse Requerimento, concluímos de forma indelével que o valor final de nossa perícia, das páginas retro, para a definição do valor de venda do imóvel periciando, deve permanecer o mesmo lançado naquele Laudo, visto que o dito valor, seguramente engloba de maneira favorável todas as suas partes internas.

3. Isso, se dá uma vez que diante da avaliação outrora realizada da parte externa do imóvel periciando, sua localização e estado de conservação, já nos dava a convicção, como já dito de que, se o que encontrássemos na sua parte interna, estivesse nos mesmos moldes e nível de construção e conservação daquela externa, seu valor final apurado no Laudo apresentado, deveria permanecer o mesmo.

4. Assim, é que reafirmamos e reproduzimos abaixo, os quadros de cálculos que refletem o valor final que deve prevalecer para o referido Laudo:

**CONCLUSÃO DA PERÍCIA, COM O VALOR FINAL DE VENDA DO IMÓVEL PERICIANDO:**

**PORTANTO O VALOR FINAL DO MÉDIO DO M2**

**R\$ 4.708,22**

**E O VALOR FINAL APURADO DE VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO:**

**288,00 M2(Área Construída Total) X R\$ 4. 708,22**

**CÁLCULO ARITMÉTICO PARA O VALOR FINAL**

**R\$ 4.708,22X 288,00M2 = 1.355.967,36**

**VALOR FINAL APURADO PARA VENDA DO IMÓVEL PERICIANDO:**

**R\$ 1.355.967,36**

**(Hum Milhão Trezentos e Cinquenta e Cinco Mil, Novecentos e Sessenta e Sete Reais e Trinta e Seis Centavos).**

**Por fim, sugerimos que o preço final acima, poderá oscilar numa variação, entre 5% para cima e 5% para baixo, podendo gravitar nesta zona de flutuação, ou seja:**

**Entre**

**R\$ 1.288.168,99 (Hum Milhão Duzentos e Oitenta e Oito Mil, Cento e Sessenta e Oito Reais e Noventa e Nove Centavos)**

**E**

**R\$ 1.423.765,73(Hum Milhão Quatrocentos e Vinte e Três Mil, Setecentos e Sessenta e Cinco Reais e Setenta e Três Centavos).**

## **RELATO DA VISITA JUNTAMENTE COM O OFICIAL DE JUSTIÇA**

**Em 10/04/2019, às 13: 00 hs** estive no imóvel à Rua Tibagi, nº 464 -Bairro Santa Maria –São Caetano do Sul –São Paulo, acompanhada do oficial de Justiça, Sr. Roberley .Fomos atendidos pela Sra. Idair e quando foi informada do Mandado , nos deixou entrar.

O imóvel avaliando, é um sobrado com 4(quatro) dormitórios, sendo que 2(dois) são interligados e possuem 1 banheiro para esses dormitórios. Os outros dois, são independentes e no hall , possui mais 1(hum) banheiro. Os pisos são frios, as paredes estão em bom estado , as janelas são de alumínio. Só um dormitório possui armário embutido, mas está bem desgastado.

Os banheiros da parte superior, são de piso frio, com armários e box de acrílico.

A escada que dá acesso aos dormitórios, é de granito.

Na parte inferior, tem 1(uma) sala com piso de granito e janela muito ampla. A cozinha possui azulejos e piso de porcelanato. Há 1 banheiro inferior e área de serviço (coberta), revestidos de azulejos e piso de porcelanato.

A garagem comporta , uma média de 6 carros médios.

**OBS: A área total construída, de 288,00 m2..., nos termos de documentos emitidos pela Prefeitura de São Caetano do Sul- São Paulo., nas páginas 47 à 58 dos Autos**





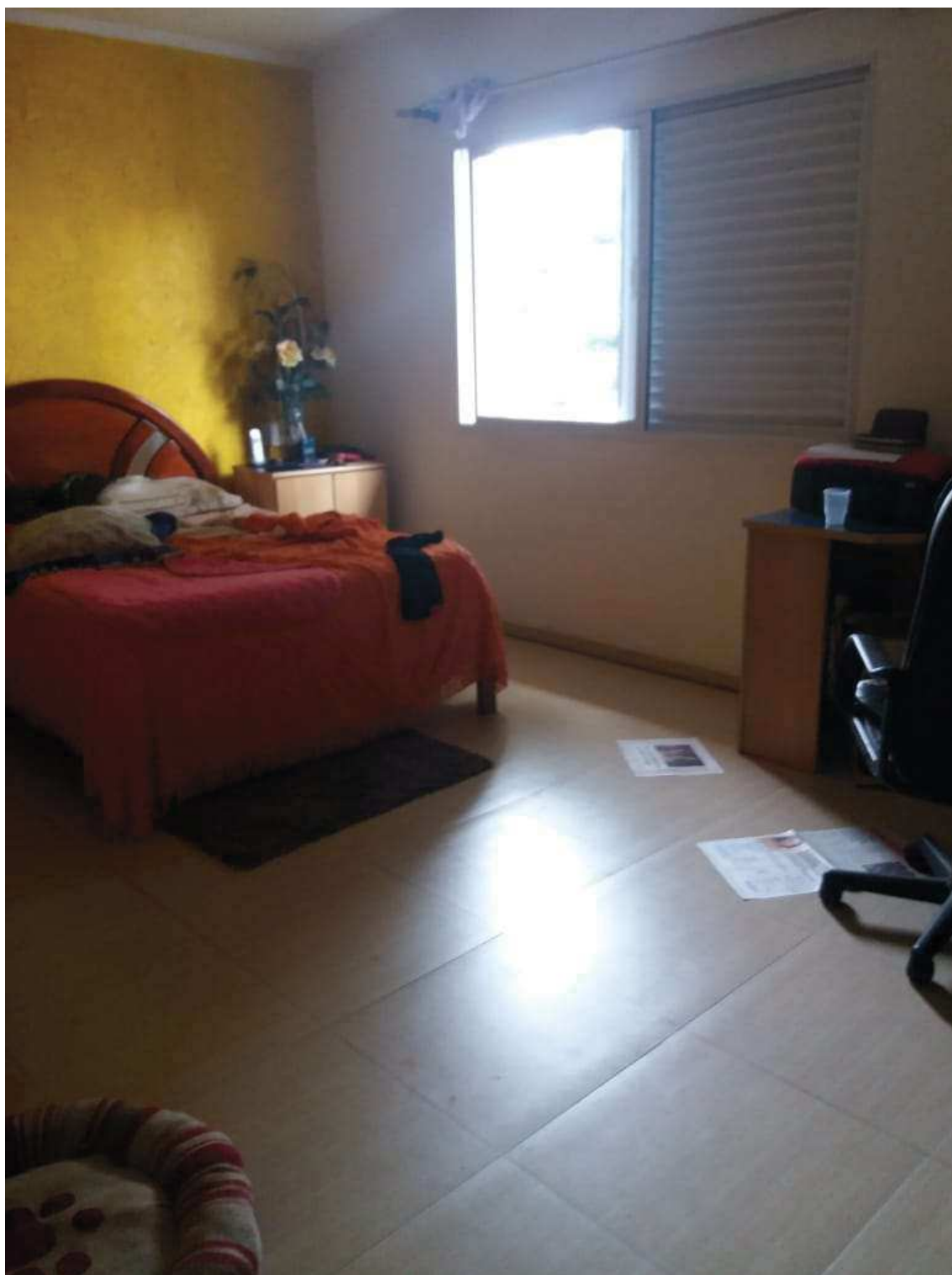








































Termos em que Pedo;  
Deferimento.

São Caetano do Sul, 20 de Abril de 2019.

---

**MÁRCIA SUELI CESTARI**

CRECI-SP 74915

CNAI 22757