

EXELENTEÍSSIMO SENHOR DOUTOR DE DIREITO DA 1ª VARA CIVIL DO FORO REGIONAL XI DE PINHEIROS, COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

Autos do Processo nº 1006809-92.2019.8.26.0011

EDSON GOMES DOS SANTOS e FRANCISCO ROBERTO BALESTRIN DE ANDRADE, ambos já qualificados nos autos da Ação de Execução de Título Executivo Extrajudicial em epígrafe, proposta por **JOSÉ MAURO REZENDE**, igualmente qualificado, vem a presença de Vossa Excelência, por intermédio de seus advogados, em atenção ao despacho de fls. 288, tempestivamente, apresentar **IMPUGNAÇÃO** a avaliação do imóvel pelo valor atribuído pelo Exequente, no importe de R\$ 1.010.025,00, pelos fatos e direitos, adiante aduzidos:

I. DA TEMPESTIVIDADE:

1. Primeiramente, insta ressaltar a tempestividade da presente impugnação uma vez que o despacho determinando a impugnação foi publicado em 20.02.2020 (quinta-feira), concedendo prazo de 15 dias, e desde então houve sucessivos acontecimentos que interromperam o fluxo de

contagem do prazo em questão, conforme na sequência melhor se demonstra de forma cronológica:

- 21.02.2020 – Início da Contagem do Prazo para impugnação;
- 24.02.2020 e 25.02.2020 – Feriado de Carnaval – suspensão dos prazos;
- 26.02.2020 à 28.02.2020 – Retomada da contagem do prazo para impugnação;
- 28.02.2020 – Despacho concedendo a suspensão do processo com suspensão dos prazos pelo período de 30 (trinta) dias, após requerimento do Exequente;
- 02.03.2020 à 16.03.2020 – Prazo suspenso decorrente do despacho publicado em 28.02.2020;
- 16.03.2020 à 30.04.2020 – Todos os prazos processuais foram suspensos em decorrência do Covid-19, pelo Provimento CSM nº 2545/2020;
- 01.05.2020 – Feriado do dia do Trabalho – prazo suspenso;
- 04.05.2020 – Retomada da contagem do período de 30 dias de suspensão do processo, conforme despacho publicado no dia 28.02.2020;
- 18.05.2020 – Findou o prazo de 30 dias de suspensão do processo pelo despacho publicado em 28.02.2020, considerando a contagem dias corridos;
- 19.05.2020 – Retomada da contagem do prazo concedido para a impugnação, interrompido em 28.02.2020;
- 02.06.2020 – É o prazo fatal, limite para apresentação da presente impugnação.

2. Assim, se verifica a tempestividade.

II. DA IMPUGNAÇÃO À AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO

3. Impugna-se o valor apresentado pelo Exequente, inicialmente em razão da desobediência quanto a determinação exarada por este Juízo às fls. 249, que consignou ao Exequente o que segue:

- “Traga o exequente para os autos **três avaliações de corretores, fazendo uma estimativa do valor do bem.**”

4. Ocorre que o Exequente ao invés de realizar a consulta a três corretores para a devida avaliação do bem penhorado, APENAS procedeu a meras pesquisas de imóveis outros que sequer são similares ao imóvel penhorado nos presentes autos, considerando a metragem, por exemplo.

5. Não obstante, realizando o mesmo processo a que o Exequente procedeu para extrair a avaliação genérica que fez sobre o bem penhorado, estes Executados encontraram valores BEM superiores ao encontrado pelo Exequente, conforme prints, fonte correspondente e documentos respectivos anexos:

- Pesquisa de Apartamento no mesmo bairro do imóvel penhorado:



Fonte: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-flamboyant-bairros-campinas-com-garagem-86m2-venda-RS700000-id-1040936658/?__vt=il:a



R\$ 690.000

condomínio R\$ 700 • IPTU R\$ 209

Lindo apartamento a venda no bairro Flamboyant. Localização... [mais](#)

Jardim Flamboyant, Campinas

88 m² 3 2 3

Telefone Mensagem

Fonte: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-jardim-flamboyant-campinas-sp-88m2-id-2459723151/?_zt=rnk_gz%3Arescore_tiers_churn_boost

- Pesquisa no mesmo Edifício do bem imóvel penhorado:



Visualizado

Rua Presidente Wenceslau, 899 - Jardim Flamboyant, Campinas - SP

Apartamento com 4 Quartos à Venda, 170m²

170 m² 4 Quartos 5 Banheiros 3 Vagas

Varanda

R\$ 780.000

Condomínio: R\$ 2.000

VER TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

Fonte: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jardim-flamboyant-bairros-campinas-com-garagem-170m2-venda-RS780000-id-2436206200/?__vt=il:a



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Jardim Flamboyant

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 157 m²
por R\$ 790.000 COD. AP001464

Jardim Flamboyant, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	
R\$ 790.000	
Lcondomínio	R\$ 2.000
IPU	R\$ 1.650

Fonte: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-flamboyant-bairros-campinas-com-garagem-157m2-venda-RS790000-id-93520854/?_vt=il:a

6. Desta forma, considerando a média do metro quadrado dos valores encontrados pelos imóveis acima, temos o valor de R\$ 6.400,12, por metro quadrado.

7. Assim, considerando que a área total do imóvel penhorado é de 225,2697 m², o valor de avaliação do imóvel corresponde a R\$ 1.441.726,08 (um milhão, quatrocentos e quarenta e um mil, setecentos e vinte e seis reais, e oito centavos).

8. Diante de todo o exposto, quer por inobservância do Exequente ao comando judicial quanto ao procedimento de avaliação do imóvel, quer por existência de imóveis em avaliações superiores aos encontrados pelo Exequente, IMPUGNA-SE o valor da avaliação apresentado pelo Exequente na monta de apenas R\$ 1.010.025,00, e requer seja considerado o valor de R\$ 1.441.726,08, para fins de avaliação do bem imóvel penhorado, sob pena de caracterizar depreciação do imóvel, avaliação genérica e manifesto prejuízo aos Executados.



9. Na remota hipótese deste Juízo não considerar todo o acima exposto, o que se admite apenas por cautela e pelo princípio da eventualidade, requer, alternativamente, seja designado perito avaliador para proceder a devida avaliação do bem imóvel penhorado.

10. Requer, por fim, que todas as publicações / intimações oficiais sejam realizadas, **EXCLUSIVAMENTE**, em nome de **LUIZ ROGÉRIO SAWAYA BATISTA**, inscrito na **OAB/SP sob o nº 169.288, sob pena de nulidade**.

Termos em que
Pede Deferimento.

São Paulo, 19 de maio de 2020.

LUIZ ROGÉRIO SAWAYA BATISTA
OAB/SP 169.288

BRUNO T. H. MATSUMOTO
OAB/SP 258.650

ELINE CRISTINA SEVERINO
OAB/SP 360.970