

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 35ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO – SP

PROCESSO N.º 0032434-09.2018.8.26.0100

LÉLIO RAVAGNANI FILHO, devidamente qualificado nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA em epígrafe, que lhe move RAFAEL VACCARI TAVARES, por seu advogado que esta subscreve, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, considerando o ato ordinatório de fls. 498, apresentar **IMPUGNAÇÃO À AVALIAÇÃO** de fls. 497, nos termos a seguir expostos:

1. Esse d. Juízo expediu carta precatória para a avaliação de dois lotes de terreno localizados em São Sebastião, determinando a comprovação de distribuição nestes autos, nos termos do ato ordinatório de fls. 474.
2. Ocorre que a notícia de distribuição, com a respectiva indicação do nº dos autos em trâmite em São Sebastião, foi feita somente após a avaliação do imóvel pelo Oficial de Justiça daquela Comarca.
3. Outrossim, ao consultar o andamento processual da referida carta precatória, é possível observar que o patrono do Executado em nenhum momento foi intimado das

decisões e atos ali praticados (**doc. 01**), o que inviabilizou que o Executado acompanhasse o Oficial de Justiça na diligência, bem como apresentasse documentos a auxiliar o trabalho.

4. Diante destes fatos, é cediço que o Executado acabou de tomar ciência da avaliação de fls. 497, o que motiva a apresentação da presente impugnação, visto que o valor apontado está demasiadamente abaixo do real valor de mercado.

5. Conforme se extrai da certidão de fls. 497, o Oficial de Justiça **sequer identificou com exatidão quais seriam os lotes avaliados**, o que motivou a apresentação de uma estimativa irrisória do valor dos respectivos imóveis, qual seja, R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) cada um.

6. Importante ressaltar que o Oficial de Justiça atestou que utilizou o método comparativo, ou seja, aplicou *“a média do valor de mercado dos imóveis anunciados com metragem similar naquela área”*, **sem, contudo, juntar os supostos anúncios que embasariam a sua conclusão.**

7. Ocorre que a simples análise do valor venal de referência já aponta a discrepância do valor apontado pelo Oficial de Justiça, visto que a certidão atualizada obtida junto à Prefeitura de São Sebastião aponta o valor de R\$ 404.984,00 (Quatrocentos e Quatro Mil e Novecentos e Oitenta e Quatro Reais) para o lote 13, e R\$ 408.285,50 (Quatrocentos e Oito Mil, Duzentos e Oitenta e Cinco Reais e Cinquenta Centavos) para o lote 14 (**doc. 02/03**).

8. Vale referendar que o valor venal, até por valer como base de imposto, não espelha o real valor de mercado de um bem.

9. **Outrossim, é de suma importância consignar que o anúncio de venda de outro terreno no mesmo condomínio, de metragem similar e com vista para o mar, é de R\$ 915.000,00 (novecentos e quinze mil reais) (doc. 04), e isso somente para um único lote de 894 metros quadrados.**

10. **Ou seja, o valor do metro quadrado médio de terreno sem construção para o condomínio em questão é de R\$ 1.023,49, isso quer dizer, 62% acima do que o apresentado pelo Oficial de Justiça.**

11. **Seguindo a lógica do valor médio do metro quadrado de mercado, o lote de número 13 possui o valor de R\$ 753.288,59 e o lote 14 R\$ 759.429,53, totalizando o valor dos dois lotes em R\$ 1.512.718,12.**

12. O Executado ressalta, ainda, que uma avaliação dos lotes 13 e 14, realizada em 2012, há 8 anos, pelo Engenheiro Civil Rodrigo Calabrez de Freitas, CREA 5060889710/D, já apontava que o valor dos dois lotes seria de R\$ 740.625,80 (setecentos e quarenta mil, seiscentos e vinte e cinco reais e oitenta centavos) (doc. 05).

13. É impossível que em 8 anos somente os imóveis do Executado tenham sofrido tamanha depreciação, enquanto todos os demais lotes do mesmo condomínio acompanharam o mercado imobiliário apresentando valorização para o período.

14. Importante consignar que a certidão do Oficial de Justiça, em detrimento do artigo 872 do Código de Processo Civil¹, sequer apresentou as características do imóvel.

15. Ora, o laudo elaborado pelo Engenheiro em 2012 apontava as características do bem, revelando o alto padrão dos lotes já naquela época, senão vejamos:

“Tipologia: Lotes Residenciais (Unidade Unifamiliar - Casa) - inserido no loteamento Ponta do Arpoador.

Lote 13: 736,00m² (Matrícula 18.686) + 790,00m² (Lotes da União)

Lote 14: 742,00m² (Matrícula 18.687) + 1.180,00m² (Lotes da União)

[...]

*Tem localização privilegiada se comparados a outros lotes do mesmo loteamento por permitir **vista total para o Oceano Atlântico.***

[...]

Trata-se de local com características residenciais, a ocupação dá-se por imóveis residenciais unifamiliares (casas) de padrão construtivo alto, em alguns casos residências com heliporto, quadras esportivas, piscina e estrutura náutica classe 1.

¹ Art. 872. A avaliação realizada pelo oficial de justiça constará de vistoria e de laudo anexados ao auto de penhora ou, em caso de perícia realizada por avaliador, de laudo apresentado no prazo fixado pelo juiz, devendo-se, em qualquer hipótese, especificar:

I - os bens, com as suas características, e o estado em que se encontram;

II - o valor dos bens.

[...]

Trata-se de imóvel perfeitamente inserido no contexto da região, ou seja, lotes destinados para construção de alto padrão, sem aspectos prejudiciais relativos à viabilidade de comercialização e de liquidez.” (Grifamos)

16. Nesse passo, temos que na avaliação do Sr. Oficial de Justiça, foi considerada o valor de metro quadrado de R\$ 471,70 para um lote e R\$ 475,54 para o outro, já a prefeitura para o cálculo do valor venal, aponta o valor de R\$ 550,25 o metro quadrado. Ocorre que o valor médio de mercado é de R\$ 1.023,49 o metro quadrado, conforme é de fácil constatação em busca em sites especializados na internet.

17. Fato é que o Oficial de Justiça por não fundamentar ou deixar de apresentar o mínimo de comprovação da metodologia utilizada, acaba por tornar sem efeito seu próprio laudo, pois sequer possível constatar que eventual “valor médio” foi aplicado à mesma região onde ficam localizados os terrenos avaliados.

18. Importante lembrar que o imóvel fica localizado em loteamento de alto padrão, com vista ao mar, além de diversos serviços incluídos, como portaria, segurança, por ser parte de uma associação de condôminos, além de nos entornos possuir construções de alto padrão, o que acabam por agregar valor ao terreno.

19. Ao que importa, o Código de Processo Civil estabelece o seguinte:

“Art. 480. O juiz determinará, de ofício ou a requerimento da parte, a realização de nova perícia quando a matéria não estiver suficientemente esclarecida.”

“Art. 873. É admitida nova avaliação quando:

I - qualquer das partes arguir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação_ou dolo do avaliador;

II - se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem;

III - o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação.

Parágrafo único. Aplica-se o art. 480 à nova avaliação prevista no inciso III do caput deste artigo.” (Grifamos)

20. **Assim temos um universo de divergência de no mínimo 62%, entre o valor real de mercado (R\$ 1.023,49), e o valor informado de forma genérica pelo Oficial de Justiça (R\$ 471,70 e R\$ 475,54).**

21. **Nesse passo, se não for realizada a avaliação correta, com ao menos a identificação e localização dos lotes, haveria praxeamento de imóvel em local incerto, desconhecido por seu avaliador, o que tornaria a própria medida inócua e totalmente nula.**

22. **Dessa maneira, o conjunto probatório apresentado pelo Executado evidencia a discrepância entre o real valor de mercado e a avaliação realizada pelo Oficial de Justiça que, ressalte-se, atestou que sequer identificou com exatidão quais seriam os lotes 13 e 14, tampouco apresentou os anúncios que teriam embasado a sua conclusão pelo método comparativo, motivo pelo qual, com fundamento nos artigos 480, 872 e 873 do CPC, o Executado impugna a avaliação irrisória de fls. 497, tendo em vista a ausência de fundamento para a conclusão equivocada do Oficial de Justiça, o que impede o prosseguimento dos atos expropriatórios, até que seja dado o real valor dos bens, ou que seja considerado para o lote nº 13 o valor de R\$ 753.288,59 e para o lote nº 14 o valor de R\$ 759.429,53, totalizando o valor total dos dois lotes em R\$ 1.512.718,12.**

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 18 de novembro de 2020

JOÃO ROBERTO GUIMARÃES ERHARDT

OAB/SP 289.476