

AO JUÍZO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA -SP.

PROCESSO Nº:- 0008819-80.2001.8.26.0004

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EDUARDO MANOEL PIRES e **SILVIA REGINA ALVES AMARAL**, , por sua advogada que esta subscreve, nos autos da ação de procedimento ORDINÁRIO em fase de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** movida contra **VIVIAN IANELLO**, em face do r.despacho de fls.1515, vem respeitosamente perante Vossa Excelência **IMPUGNAR** as avaliações apresentadas pela Exequente, pois as avaliações apresentadas por corretor de imóvel contratado pela parte interessada não traduz os reais valores dos imóveis, em clara dilapidação patrimonial, desfavorável aos Executados.

As avaliações impugnadas apresentam inadequações quanto a realidade dos imóveis avaliados, elementos comparativos diferentes dos imóveis avaliados e no caso da casa localizada em condomínio fechado no município de Americana os imóveis utilizados como parâmetro para aferir valor da avaliação, são absolutamente distintos do bem periciado, como restará comprovado.

1.AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS DE CARAGUATATUBA-SP.

Os imóveis situados em Caraguatatuba-SP, no Loteamento Capricórnio II, consistem em terrenos sem benfeitorias, na mesma quadra D e que são confrontantes pelo fundo; portanto, os elementos comparativos aproveitam aos dois lotes.

Muito embora, em pesquisa ao site *imovelweb.com.br* foi possível localizar vários elementos comparativos, recentes, com valores bem superiores aos **três elementos apresentados pela corretora de imóveis em sua avaliação**; em primeira análise, os elementos apresentados pelos Executados comprovam a subavaliação dos imóveis, vez que é evidente a discrepância entre os valores de imóveis com as mesmas características e localização, implicando em nítida depreciação dos imóveis avaliados.

A Exequente apresentou dois laudos de avaliação com os mesmos elementos comparativos, ou seja, apenas 3 (certamente por ser os três menores), enquanto há imóveis no mesmo loteamento sendo anunciados por valores muito superiores aos apresentados.

ADRIANA TAVARES GONÇALVES DE FREITAS

Advogada

Como já exposto, os dois imóveis, sem benfeitorias se situam na mesma quadra e são confrontantes ao fundo, sendo que o lote 11 da quadra D, objeto da matrícula 14.356 tem área de 492,75m²:

MATRÍCULA Nº 14.356 FICHA Nº 01 DATA 20/AGOSTO/80

IMÓVEL- Um lote de terreno sob nº 11 (onze) da quadra "D", da planta do loteamento denominado "CAPRICORNIO II", situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Caraguatatuba, com as seguintes características e confrontações:- mede 17,00m (dezessete metros) de frente para a Rua 01; 33,00m (trinta e três metros) do lado direito de quem do terreno// olha para a Rua onde confina com o lote nº 12; 34,00m (trinta e quatro metros) do lado esquerdo, onde confina com o lote nº 10 e 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros) nos fundos, onde confina com os lotes nºs 70 e 71, encerrando a área de 492,75m²s.(quatrocentos e noventa e dois metros e setenta e cinco centímetros quadrados). TRANSCRIÇÃO Nº 3758 da comarca de São Sebastião.

E o lote 70 da quadra D, objeto da matrícula possui área de 505,85m²:

MATRÍCULA Nº 14.362 FICHA Nº 01 DATA 20/Agosto/1980

IMÓVEL - Um lote de terreno sob nº 70 (Setenta) da Quadra "D" da planta* do loteamento denominado "CAPRICORNIO II", situado no perímetro urbano * desta cidade e Comarca de Caraguatatuba, com as seguintes característi - cas, medidas e confrontações: mede 13,00 metros (Treze metros) de frente para a Rua nº 06 (Seis): 31,50 metros (Trinta e um metros e cinquenta -* centímetros) do lado direito de quem do terreno olha para a Rua, onde /* confina com o lote nº 71: 32,50 metros (Trinta e dois metros e cinquenta centímetros), do lado esquerdo, onde confina com o lote nº 69 (Sessenta* e nove) e 19,00 metros (Dezenove metros) nos fundos, onde confina com os lotes nºs. 11 e 12 (Onze e Doze), encerrando a área de 505,85M² (Quinhen - tos e cinco metros e oitenta e cinco decímetros quadrados). Transcrição* nº 3.758 do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião.

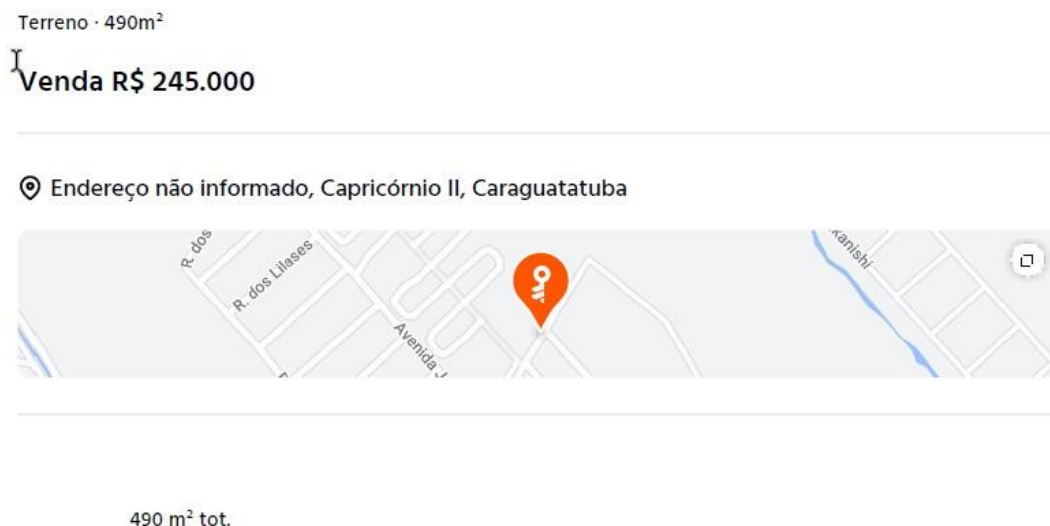
Em pesquisa realizada em 01/03/2024 os Executados apuraram que o **valor médio do metro quadrado do terreno sem benfeitorias no Loteamento Capricórnio II é de R\$604,92, ou seja, 64% maior** que o valor do metro quadrado apresentado na avaliação da Exequente.

Elementos comparativos Loteamento Capricórnio II:

Comparativo 1 – terreno de 514,00m² à venda por R\$220.000,00 ou R\$428,01/m²
(DOC.01)



Comparativo 2 – terreno de 490,00m² à venda por R\$245.000,00 ou R\$500,00/m²
(DOC.02)



ADRIANA TAVARES GONÇALVES DE FREITAS

Advogada

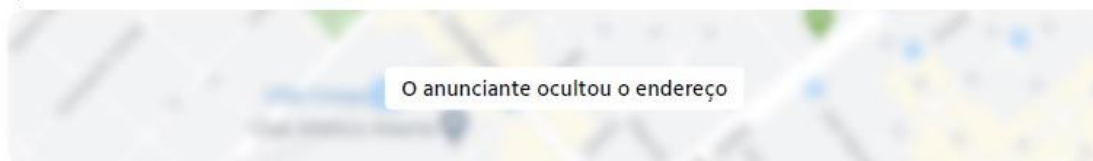
Comparativo 3 – terreno de 485,00m² à venda por R\$270.000,00 ou R\$556,70/m²
(DOC.03)

Terreno · 485m²

Venda R\$ 270.000

Conheça a vizinhança do imóvel

📍 Endereço ocultado

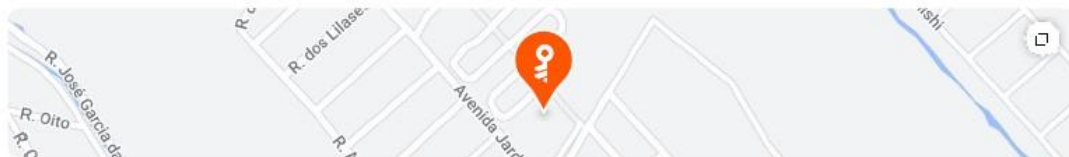
485 m² tot.485 m² útil

Comparativo 4 – terreno de 360,00m² à venda por R\$290.000,00 ou R\$805,55/m²
(DOC.04)

I Terreno · 360m²

Venda R\$ 290.000

📍 Endereço não informado, Capricórnio II, Caraguatatuba

360 m² tot.

ADRIANA TAVARES GONÇALVES DE FREITAS

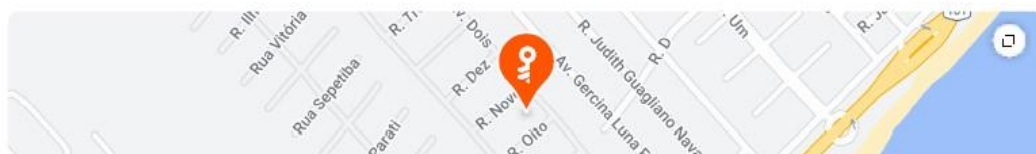
Advogada

Comparativo 5 – terreno de 504,00m² à venda por R\$325.000,00 ou R\$644,84/m²
(DOC.05)

Terreno · 504m²

Venda R\$ 325.000

📍 Endereço não informado, Capricórnio II, Caraguatatuba

504 m² tot.

Comparativo 6 – terreno de 720,00m² à venda por R\$500.000,00 ou R\$694,44/m²
(DOC.06)

Lote / Terreno em Capricórnio II - Caraguatatuba

01/03/2024, 15:16

io à venda com 0 , Capricórnio II, Caraguatatuba - R\$ 500.000,...

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-terreno-em-capricor...>

ÓTIMA OPORTUNIDADE PARA INVESTIMENTO!!!

Terreno com 720m² a 200 metros da praia.

Ler descrição completa ▾

VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO DOS TERRENOS COMPARATIVOS = R\$604,92

Localização	Área	Valor de venda	Preço m ²
Capricórnio II	514,00m ²	R\$220.000,00	R\$428,01
Capricórnio II	490,00m ²	R\$245.000,00	R\$500,00
Capricórnio II	485,00m ²	R\$270.000,00	R\$556,70
Capricórnio II	360,00m ²	R\$290.000,00	R\$805,55
Capricórnio II	504,00m ²	R\$325.000,00	R\$644,84
Capricórnio II	720,00m ²	R\$500.000,00	R\$694,44

Fonte: <https://www.imovelweb.com.br/>

Portanto, se considerarmos a média do valor do metro quadrado para **venda de terrenos** no Loteamento Capricórnio II, os valores dos imóveis dos Executados passariam para:

LOTE 11 – QUADRA D – com área de 492,75m² tem valor de venda de R\$298.074,33;

LOTE 70 – QUADRA D – com área de 505,85m² tem valor de venda de R\$305.998,78.

Dessa forma, não há como serem considerados válidas as avaliações apresentadas pela Exequente, ante a comprovada desvalorização dos imóveis, com exíguos três elementos comparativos, extemporâneos e de valores bem inferiores aos praticados pelo mercado do referido loteamento.

Não pode se admitir a depreciação do bem dos Executados para que seja realizado leilão judicial eletrônico, apenas porque estes figuram como devedores nesta demanda, sendo imprescindível para o caso em tela a realização de avaliação imparcial com apuração dos valores obtidos com a expropriação dos bens **seja justo**.

2. DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL RESIDENCIAL SITUADO NO CONDOMÍNIO IATE CLUBE DE AMERICANA.

Referente ao imóvel residencial, situado no Condomínio Iate Clube de Americana, a depreciação do imóvel dos Executados é ainda mais absurda, a corretora de imóveis, utilizou elementos comparativos totalmente diferentes do imóvel avaliado e com isso empurrou o valor da avaliação a valor vil e impraticável para qualquer expropriação de imóvel do executado.

ADRIANA TAVARES GONÇALVES DE FREITAS

Advogada

O imóvel residencial situado no Condomínio Iate Clube de Americana possui área construída de 279,39m² e 888,00m² de terreno, contudo, pela avaliação da Exequente o valor do imóvel é de R\$1.078.264,04.

MATRÍCULA Nº 53552

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

ÓVEIS

MATRÍCULA Nº 53552

Data 17 de Junho de 1.994. - FLS. 1

Oficial

IMÓVEL

Nº CADASTRO 26-0062-0036-000-3 -Prefeitura Municipal de Americana.

Um prédio residencial, com frente para a Avenida I, sob nº. 103, com a área construída de 279,39 metros quadrados, situado no IATE CLUBE DE AMERICANA, em Americana, e seu respectivo terreno composto pelo lote nº. 93-A, da quadra 22, medindo 24,00 metros de frente para a Avenida I; - mesma medida nos fundos, confrontando com o lote nº. 87; 37,00 metros - em ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando de um lado com a Rua Doze; e do outro com os lotes nºs. 90 e 94; perfazendo uma área superficial de 888,00 metros quadrados; e ainda, uma parte ideal correspondente à 3/400 avos da área de 83.268,00 metros quadrados, destinada ao Sistema de Recreação dos Associados, e seus melhoramentos, em regime de comunhão indivisível, confrontando em sua totalidade, com a Represa da CEESP, Antonio Anhart, Alberto Pessagno, Onofre Boer ou sucessores, -

(continua no verso)

Para chegar a tal avaliação, a corretora de imóveis, utilizou elementos comparativos que não se comparam ao imóvel avaliado e para apurar o valor do imóvel, considerou a metragem de 259,69m2 e multiplicou pela média de metro quadrado, sem considerar o terreno de 888,00m² onde a edificação de 279,39m² está situada.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² 4.152,12.

259,69m² x 4.152,12/m²

Valor da Avaliação

R\$ 1.078.264,04

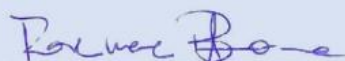
ADRIANA TAVARES GONÇALVES DE FREITAS

Advogada

E ao final, emitiu *parecer opinativo de avaliação mercadologia* estimando o valor do imóvel me irrisórios R\$1.025.920,92.

I CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas na data de 24 de Agosto 2023, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 1.025.920,92** (um milhão, vinte e cinco mil e novecentos e vinte reais e noventa e dois centavos) Agosto/2023.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

E como se não bastasse, dos 05 elementos comparativos utilizados pela corretora de imóveis, apenas em 02 (anúncios 02 e 04) é possível confirmar o tamanho dos terrenos, nos outros 03 não há essa informação, o que os tornam imprestáveis para serem utilizados como parâmetros.

No **elemento comparativo 02** da Exequente, uma **casa com 280,00m² de área construída e 294,00m² de terreno**, está anunciada por **R\$1.000.000,00** – enquanto a **casa dos Executados tem 279,39m² e 888, 00m² de terreno** e foi estimada em **R\$1.025.920,92. (DOC.07)**

Casa com 4 dormitórios à venda, 280 m² por R\$ 1.000.000,00 - late Clube de Americana - Americana/SP



Casa à venda, por R\$ 1.000.000 - late Clube de Americana - Americana/SP.

Ótima casa, com terreno de 294 m² e 280 m² de construção, contendo 04 suítes, 03 salas, cozinha, 04 wc, área de serviço, área gourmet com churrasqueira, garagem para 04 carros.

Aceita imóvel de menor valor.

No elemento **comparativo 04** da Exequente, uma **casa com 274,00m2 de área construída e 300,00m2 de terreno**, está anunciada por **R\$1.280.000,00** – a **casa dos Executados tem área construída de 279,39m2 e 888,00m2 de terreno** e foi estimada em **R\$1.025.920,92**.

Casa de Condomínio com 4 Quartos à Venda, 300 m² por R\$ 1.280.000

Iate Clube de Americana, Americana - SP

300m² (R\$ 4.266/m²)	4 quartos
2 banheiros	4 vagas
2 suítes	

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (7)

Casa em Condomínio para Venda em Americana, Iate Clube de Americana, 4 dormitórios, 2 suítes, 2 banheiros
Sobrado condomínio Iate Clube de Americana

- 300,00 m² terreno
- 274,00 m² construção

Enfim, somente estes dois elementos já serviriam para comprovar a imprestabilidade da avaliação da corretora de imóveis, que certamente tem conhecimento que um imóvel se avalia de acordo com a construção e seu terreno e enquanto a maioria das casas do condomínio estão construídas em lotes padrões de 300,00/400,00m², como restará demonstrado, a casa dos Executados possui 888,00m² só de terreno, o que eleva sobremaneira o valor do imóvel.

No Iate Clube de Americana o valor um lote (SEM BENFEITÓRIAS) com **588,00m² está a venda por R\$750.000,00. (DOC.09)**

Início / Venda / ... / Iate Clube de Americana

Lote/Terreno à Venda, 588 m² por R\$ 750.000

Iate Clube de Americana, Americana - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. TR05/15

588m²	Não informado
	SOLICITAR

COMPRA

R\$ 750.000

CondomínioNão informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ADRIANA TAVARES GONÇALVES DE FREITAS

Advogada

Ainda, para constatar a subavaliação apresentada, lote com 264,00m² vendido por R\$300.000,00. **(DOC.10)**

Terreno · 264m²

Venda R\$ 300.000

📍, Iate Clube de Americana, Americana



E, terreno sem benfeitorias, com , para constatar a subavaliação apresentada, lote com 288,00m² vendido por R\$350.000,00. **(DOC.11)**



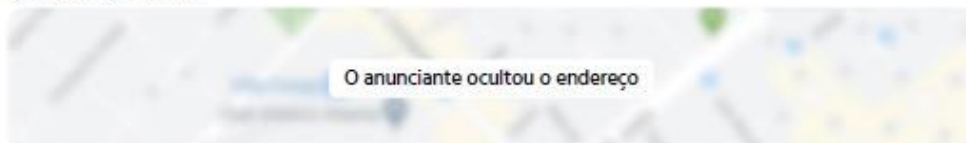
Terreno · 288m²

Venda R\$ 350.000

Condomínio R\$ 640 · IPTU R\$ 3.300

Conheça a vizinhança do imóvel

📍 Endereço ocultado



f 4

01/03/2024, 16:47

reno à venda com 0, Iate Clube de Americana, Americana - R\$ 35...

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-a-venda-em-iate-d...>

Se não bastasse **(i)** comprovar que os elementos comparativos utilizados pela corretora de imóveis não podem ser utilizados como paradigma do imóvel avaliado, ante a discrepância de terreno entre os imóveis; **(ii)** igualmente, demonstrado que os lotes sem benfeitorias são comercializados em valores bem superiores; os erros são tão grotescos que um terreno sem benfeitorias, com metragem menor, tem praticamente o mesmo valor do imóvel avaliado a subavaliação se confirma quando **(iii)** comparamos ofertas de imóveis menores, comercializados em valores superiores à avaliação apresentada, senão vejamos:

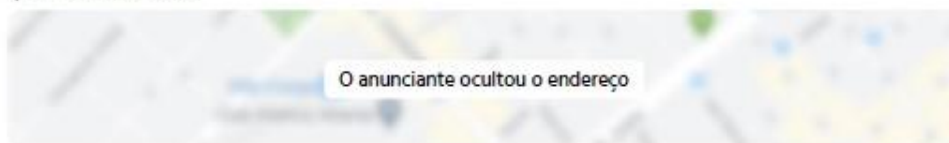
- Casa com área construída de 120,00m² e terreno de 264,00m² vendida por R\$1.269.998,00 (CASA DO EXECUTADO: área construída de 279,39m² e 888,00m² de terreno avaliada em R\$1.025.920,92. (DOC.12)

Casa · 120m² · 3 quartos · 2 vagas

Venda R\$ 1.269.998

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado



de 5

01/03/2024, 16:53

isa à venda com 3 Quartos, Iate Clube de Americana, Americana - R... <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-casa-em-condomi...>

264 m² tot.

120 m² útil

2 banheiros

2 vaga

3 quarto

1 suite

ADRIANA TAVARES GONÇALVES DE FREITAS

Advogada

- Casa com área construída de 130,00m² e terreno de 320,00m² vendida por R\$1.299.789,00 (CASA DO EXECUTADO: área construída de 279,39m² e 888,00m² de terreno avaliada em R\$1.025.920,92. (DOC.13)

Casa · 130m² · 3 quartos · 3 vagas
Venda R\$ 1.299.789

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado

O anunciante ocultou o endereço

of 6 01/03/2024, 16:56

Casa à venda com 3 Quartos, Iate Clube de Americana, Americana - R... <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-casa-em-condomi...>

320 m² tot. 130 m² útil 4 banheiros

- Casa com área construída de 360,00m² e terreno de 407,00m² vendida por R\$1.799.998,00 (CASA DO EXECUTADO: área construída de 279,39m² e 888,00m² de terreno avaliada em R\$1.025.920,92. (DOC.14)

Casa · 360m² · 3 quartos · 4 vagas
Venda R\$ 1.799.998

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado

O anunciante ocultou o endereço

of 5 01/03/2024, 16:56

Casa à venda com 3 Quartos, Iate Clube de Americana, Americana - R... <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-casa-em-condomi...>

407 m² tot. 360 m² útil 5 banheiros

- Casa com área construída de 193,00m² e terreno de 288,00m² vendida por R\$1.890.000,00 (CASA DO EXECUTADO: área construída de 279,39m² e 888,00m² de terreno avaliada em R\$1.025.920,92. (DOC.15)

288 m ² tot.	193 m ² útil	5 banheiros
6 vaga	3 quarto	3 suítes

Casa com 3 dormitórios, 193 m² - venda por R\$ 1.890.000,00 ou aluguel por R\$ 9.023,00/mês - late Clu

Casa residencial em condomínio fechado para venda e locação, localizada nas imediações da Rodovia Anhanguera (SP-330). O imóvel possui 288m² de terreno e 193m² de construção distribuídos em 03 dormitórios suítes com ar-condicionado e closet, cozinha planejada com ilha gourmet (fogão, cooktop, coifa) sala de TV, sala de jantar, sala de estar, área gourmet com churrasqueira, piscina no terraço com iluminação e hidromassagem, banheiro externo, lavanderia, 4 vagas de garagem sendo 2 cobertas. Condomínio possui monitoramento e segurança 24horas. Condomínio oferece: 5 piscinas, 3 campos de futebol, quadra poliesportiva, society, academia, salão de festas, marina para barcos. - 28/02/2024

- Casa com área construída de 420,00m² e terreno de 528,00m² vendida por R\$1.650.000,00 (CASA DO EXECUTADO: área construída de 279,39m² e 888,00m² de terreno avaliada em R\$1.025.920,92. (DOC.16)

Casa com 4 dormitórios, 420 m² - venda por R\$ 1.650.000,00 ou aluguel por R\$ 6.622,00/mês - late Clu

Casa com 4 dormitórios, 420 m² - venda por R\$ 1.650.000 ou aluguel por R\$ 5.000/mês - late Clube de Americana - Americana/SP.

Casa residencial em condomínio fechado para venda, localizada nas imediações da Rodovia Anhanguera (SP-330). O imóvel possui 528m² de terreno e 420m² de construção distribuídos em 04 dormitórios completos de armários (sendo 01 suítes com gabinetes), 04 banheiros, 01 lavabo, 03 salas, cozinha completa de armários, sala de jantar, sala de TV, área de serviço completa de armários, área gourmet com piscina e churrasqueira e 03 vagas de garagem cobertas.

O condomínio oferece portaria fechada 24 horas e Permuta.

Qualquer dúvida, entre em contato conosco, estamos à disposição! - 28/02/2024

ADRIANA TAVARES GONÇALVES DE FREITAS

Advogada

Portanto, os pareceres opinativos apresentados pela Exequente vilipendiam os valores dos imóveis avaliados, trazendo os mesmos a valores vis e absurdamente inferior ao seu valor real, visando única e exclusivamente satisfazer o crédito da Exequente, sem considerar o comprovado prejuízo material que será acarretado aos Executados que já enfrentam grave dificuldade financeira.

O direito da Exequente não pode se sobrepor ao direito dos Executados, apenas porque são devedores, cabendo ao Judiciário assegurar o equilíbrio entre ambos a fim de assegurar a eficácia da prestação jurisdicional.

Diante do exposto, as avaliações elaboradas unilateralmente pela Exequente são imprestáveis para demonstrar o valor dos imóveis que se pretende expropriar, fazendo-se necessário a avaliação realizada por perito judicial, isento e conhecedor dos critérios e normas de avaliação, para que seja aferido com segurança o valor de mercado real dos bens, para que, somente então, seja realizada sua alienação através de leilão.

Termos em que, pede e espera deferimento.

São Paulo, 01 de março de 2024.



Adriana Tavares G. de Freitas

Advogada – OAB/SP 129.660