

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO  
DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ESPÍRITO SANTO DE  
PINHAL- SP**

PROCESSO Nº: 300 50 40 – 03.2013.8.26.0180

**IRACEMA SCANAVACHI**, já qualificada no processo assinalado, vem por meio de seu advogado, abaixo assinado, respeitosamente a presença de Vossa Excelência, oferecer em face da exequente:

**IMPUGNAÇÃO À REAVALIAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO**

Com fundamento no artigo 873 incisos I e II do Código de Processo Civil

Pelos motivos de fato e de direito a seguir expostos:

**- DO ERRO DA REAVALIAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO**

O imóvel objeto da expropriação judicial se localiza na mais valorizada área comercial da cidade, próximo aos melhores estabelecimentos comerciais de Santo Antônio do Jardim, este fato juntamente com a boa qualidade da edificação causa naturalmente uma elevação no preço de mercado do bem.

No mês de setembro de 2016 o imóvel foi avaliado em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) (fl. 136 e fl. 155) e agora passados mais de

dois anos, foi reavaliado, pelo respeitável Oficial de Justiça, por R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais), (fl. 241), sem a ocorrência de qualquer fato que justifique esta depreciação, ao contrário, com a superação da recessão da economia do país, houve a bem da verdade, neste intervalo de tempo, até a presente data, uma apreciação dos imóveis em geral, localizados nesta cidade de Santo Antônio do Jardim.

A devedora está convicta que ocorreu um erro nesta reavaliação do imóvel penhorado e buscando retificar este preço subestimado da propriedade, solicitou a um perito atuante no mercado imobiliário da cidade, a elaboração de um laudo de avaliação do imóvel (documento 1) anexo.

O resultado do laudo de avaliação importa em um preço de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) para o imóvel objeto da penhora.

Na marcha processual executiva, os atos expropriatórios que virão a seguir, se porventura, se utilizarem desta subavaliação do bem imóvel em seu procedimento trarão certamente um injusto prejuízo à devedora pois acarretarão uma lesão irreparável ao seu patrimônio.

#### **- DO DIREITO**

Em conformidade com o Artigo 873 incisos I e II do CPC é admitida nova avaliação quando ocorrer erro ou houver majoração do valor do bem.

No presente caso, houve uma superveniente valorização, devida ao aumento da demanda no mercado imobiliário local, como se depreende do laudo anexo elaborado pelo profissional do ramo imobiliário. Com o concomitante erro do Oficial de Justiça avaliador em sua redução do preço do imóvel contra todas as expectativas.

**- DO PEDIDO**

Diante do acima exposto, a devedora requer a utilização do laudo de avaliação do corretor de imóveis (documento 1) anexo para a definição do preço do imóvel ou seja R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).

Termos em que

p. deferimento

Santo Antônio do Jardim 08 de fevereiro de 2019

  
SÉRGIO DRUMOND GARIBALDI

OAB/SP 363834



**CÁSSIO ROBERTO GUIDO SUEITT****CRECI 61.710**Praça Siqueira Campos, nº 17, centro  
CEP 13995-000 - Fone: (19) 99259-6133 ou (19) 3654 -1213**COMPRA - VENDA - AVALIAÇÃO**

Santo Antônio do Jardim, 11 de dezembro de 2.018.

À

IRACEMA SCANAVACHI

NESTA

Atendendo a solicitação da Sra. Iracema Scanavachi, nesta data, venho informar-lhes quanto à “**AVALIAÇÃO**” sobre o imóvel urbano, localizado na Rua Professor Antônio Palini, nº 32, Quadra 17 Lote 05 Setor 01, Centro, no Município de Santo Antônio do Jardim, SP, Área do terreno; 137,80 m<sup>2</sup>, Avaliado em **R\$ 150.000,00 (Cento e Cinquenta Mil Reais)**; Área construída; 57,00 m<sup>2</sup>, Avaliado em **R\$ 200.000,00 (Duzentos Mil Reais)**; INSCRIÇÃO MUNICIPAL nº 01.01.017.0020.001, matriculado no cartório de registro de imóveis, na cidade de Espírito Santo do Pinhal, SP. Sob nº 16.608.

Que devido a sua localização, vias de acesso, considerando o atual mercado imobiliário em nossa cidade, avaliei o imóvel urbano no total de **R\$ 350.000,00 (Trezentos e Cinquenta Mil Reais)**.

**Esta avaliação tem validade por 12 meses a partir da data acima.**

Por ser verdade, e para que atinja os objetivos a que se destina, firmo a presente em duas vias.

Atenciosamente,

  
**CÁSSIO ROBERTO GUIDO SUEITT**  
Creci 61.710