



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE IGUAPE - FORO DE IGUAPE - 2ª VARA
 Rua dos Estudantes, 106, ., Centro - CEP 11920-000, Fone: (13) 3841-2351,
 Iguape-SP - E-mail: iguape2@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1003664-08.2019.8.26.0244**
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Requerente: **Itáú Unibanco S/A**
 Requerido: **Cidacar Intermediações Ltda. e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ANDERSON JOSÉ BORGES DA MOTA**

Vistos.

ITAÚ UNIBANCO S.A requereu a distribuição da Cata Precatória, oriunda da 4º Vara Cível da Comarca de Bauru/SP, a fim de proceder-se a avaliação dos imóveis.

Nomeado o perito para a avaliação dos imóveis (fl. 146).

Apresentado o laudo de avaliação do “Expert” (fls. 217/231).

Houve concordância por parte do requerente, pugnando pela homologação do laudo de avaliação (fl. 335). Por sua vez, o requerido impugnou o laudo, alegando, em síntese que, há divergência dos valores concluídos pelo Expert se comparados aos das outras avaliações imobiliárias distintas, pugnando por nova avaliação (fls. 344/345).

É o breve relatório.

Depreende-se dos autos que, a parte requerida, contesta o laudo de avaliação de fls. 217/231 com base nos laudos técnico de reavaliação de fls. 237/254, 255/256, 257/259, 260/261, afirmando que há discrepância entre os valores apresentados pelos laudos técnico em comparação à avaliação apresentado pelo perito (fls. 217/231).

Pois bem, observa-se que os laudos técnicos de reavaliação de fls. 237/254, que o avaliador informou que as ruas possuem coletas de resíduos sólidos, possuindo rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, frisando-se que há todos os melhoramentos públicos necessários para uma excelente habitualidade familiar, sendo que da avaliação, resultou, ao todo, a importância de R\$ 7.028.180,00 (sete milhões, vinte e oito mil e cento e oitenta reais).

Quanto ao laudo de reavaliação de fls. 255/256, a “L I E L Compra e Venda de Imóveis



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE IGUAPE - FORO DE IGUAPE - 2ª VARA

Rua dos Estudantes, 106, ., Centro - CEP 11920-000, Fone: (13) 3841-2351,
Iguape-SP - E-mail: iguape2@tjsp.jus.br

– ME”, propôs os valores de acordo com o mercado imobiliário do Município de Ilha Comprida/SP, abstendo-se de demais detalhes quanto a avaliação, frisando-se que os valores mais prováveis nos trabalhos técnicos para os lotes de 250,00 m², 260,00m², 282,00m² e 294,00m² variam em torno de R\$ 40.000,00 a R\$ 60.000,00 por lotes, totalizando o montante de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais). –

Por derradeiro, quanto ao parecer ao preço de venda de imóvel de fls. 257/259, a “Moraes Consultoria Imobiliária”, avaliou, primeiramente, 20 (vinte) lotes, asseverando que o valor de cada lote corresponde à R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), totalizando R\$ 1.2000.000,00 (um milhão e duzentos mil reais). Posteriormente, às fls. 260/261, constata-se que alguns imóveis, como o Lote 01, matrícula 157.682; Lote 24, matrícula 157.686; Lote 23, matrícula 157.688; Lote 09, matrícula 157.689 fora avaliados novamente, fixando-se o mesmo valor anteriormente fixado (R\$ 60.000,00 cada lote).

Considerando as afirmações e informações expostas nos esclarecimentos às fls. 272/275, 326/329 e 338/339 de rigor a HOMOLOGAÇÃO do laudo apresentado pelo “Expert” às fls. 217/231, senão, vejamos, o laudo apresentado pelo perito foi criterioso, pois este atentou-se para as especificidades dos lotes, discorrendo que o lote 35 (matrícula: 95.178) não está coberto por mata nativa, somente capim, contando com facilidades urbanas, motivo pelo qual o valor deste lote foi fixado em R\$ 45.000,00; os Lotes 16 (matrícula: 140.568), 29 (matrícula 140.561) e Lote 11 (matrícula 148.223) foi constatado que estão cobertos por mata nativa, sendo servidos pela rede pública de água tratada e energia elétrica, contudo, estão distantes das facilidades urbanas como, comércio, escolas, transportes públicos, motivo pelo qual, foram avaliados em R\$ 15.000,00 cada; os Lotes 17 (matrícula 141.981), 28 (matrícula 141.982), 29 (matrícula 141.983), 9 (matrícula 157.687), 14 (matrícula 146.083), 21 (matrícula 148.233), 22 (matrícula 148.234), 23 (matrícula 148.235), 24 (matrícula 148.236), 29 (matrícula 148.241), 6 (matrícula 146.342) e 12 (matrícula 146.348) encontram-se totalmente ocupados por densa mata nativa, sem vias de acesso, não servidos por qualquer facilidade urbana como, água tratada e energia elétrica, distantes das facilidades de outros serviços como comércio, transportes, tendo em vista o exposto, foram avaliados em R\$ 6.160,94 cada lote; Os lotes 12 (matrícula 141.990), 13 (matrícula 141.991), 2 (matrícula 157.869), 2 (matrícula 157.869), 3 (matrícula 157.870), 4 (matrícula 157.871), estão tomados por mata nativa, sem vias de acesso, não possuindo benfeitorias edificadas e não são atendidos por qualquer outra facilidade de serviços, como água tratada e energia elétrica, sendo avaliados em R\$ 6.407,37 cada lote. – esclarecendo que o território do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE IGUAPE - FORO DE IGUAPE - 2ª VARA
 Rua dos Estudantes, 106, ., Centro - CEP 11920-000, Fone: (13) 3841-2351,
 Iguape-SP - E-mail: iguape2@tjsp.jus.br

município de Ilha Comprida/SP se encontra integralmente inserido dentro de uma “APA” – Área de Proteção Ambiental, em razão desta condição, desmatar ou edificar nestes lotes sem a devida licença dos órgãos competentes, incorre em crime ambiental. De fato, os laudos de reavaliação (fls. 237-261), não atentaram-se as especificidades dos locais, pois, há lotes que possuem facilidades de serviços, outros não,

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO, AÇÃO DE EXECUÇÃO. IMPUGNAÇÃO AO LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL DO IMÓVEL PENHORADO. PEDIDO DE NOVA AVALIAÇÃO. AUSÊNCIA DAS HIPÓTESES DO ARTIGO 873 DO CPC/15. 1 – *Não restando caracterizada nenhuma das hipóteses previstas no artigo 873 do Código de Processo Civil, não há falar em nova avaliação, devendo prevalecer como válida a avaliação judicial já realizada.* 2 – *Uma avaliação particular isolada e desacompanhada das fontes de pesquisas não é hábil a desconstituir o laudo oficial.* AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. TJ-GO – Agravo de Instrumento (CPC) AI 01276641020178090000 (TJ-GO).

Ante todo o exposto, **HOMOLOGO** o laudo pericial realizado pelo perito Symphorio Costa e Silva Neto, às fls. 217/231, para que surtam seus devidos feitos jurídicos. Não há razão para a realização de nova avaliação (Art. 873, I, do CPC) em razão do mero inconformismo do requerido.

Int.

Iguape, 02 de junho de 2022.