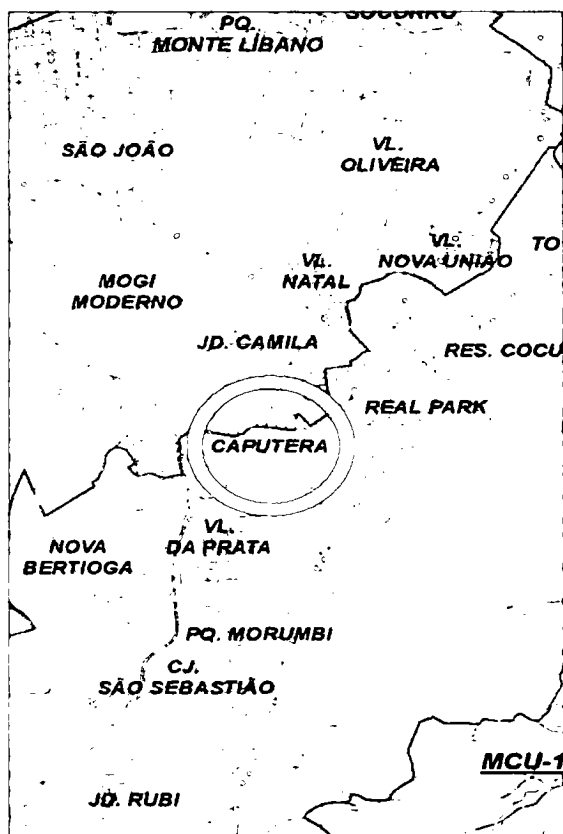


481
JRS

Fls. 395.

Cumprе esclarecer que ao elaborar o Laudo Pericial, o Sr. Expert, não observou os ditames da **Lei Complementar 150/2019 (Doc. anexo)**, que alterou o zoneamento da cidade de Mogi das Cruzes, passando a considerar o **Bairro do Caputera**, onde está localizado o imóvel objeto da presente execução (vide descrição na matrícula 20.679), como Zona Urbana.

Vejamos abaixo, no mapa de zoneamento da Prefeitura de Mogi das Cruzes, que o Bairro do Caputera, destacado na zona laranja, é considerado "**Macrozona de Qualificação da Urbanização**":



l



483



Veja Excelência, que pelo mapa acima, extraído do Google maps, vista aérea, é possível notar que ao redor do trecho destacado em azul (**Estrada Hamada**), demonstra claramente que o local do imóvel, está dominado por residências, conjuntos habitacionais e condomínios em construção, e que em hipótese alguma, demonstra-se uma área rural, com atividades agrárias.

Logo, não merece prosperar a alegação do Expert, de que “**não é permitida a realização de loteamento ou empreendimentos imobiliários, por ser um imóvel rural**” (fls.395), pois conforme se verifica nos mapas colacionados e juntados a presente impugnação, o imóvel encontra-se em local de zoneamento urbano, alterado pela Lei Complementar 150/2019.

Importante observar, ainda, que a mencionada Lei entrou em vigor em **dezembro de 2019**, e o **Laudo do Sr. Perito foi apresentado no mês de abril de 2020**, deixando de ser considerada as importantes mudanças realizadas no zoneamento na Cidade de Mogi das Cruzes.

Assim, é possível concluir que os argumentos e documentos trazidos na presente impugnação, demonstram-se hábeis a suscitar dúvida relevante quanto à avaliação feita pelo Expertise, dado que o valor apurado pelo Sr. Perito, com base em imóvel rural, encontra-se em desconformidade com a realidade, deixando o mesmo de observar os ditames da Lei Complementar 150/2019. (Vide cópia anexa)

Neste sentido, imperioso que seja realizado novo laudo de avaliação, para a JUSTA apuração do valor do imóvel, consoante o art. 873, I e II, do CPC, abaixo transcrito, que embasa a realização de nova avaliação.

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;



LBH
gbs

"Ex Positis" requer:

- a) O deferimento do pedido para que seja realizado novo laudo pericial, a fim de que seja procedida a nova avaliação do bem, objeto de penhora na presente execução.
- b) Por oportuno informa que irá nomear como assistente técnico o Engenheiro Sr. Leandro Fonseca Gonçalves CREA-SP nº 5061056174 (cópia anexa).

Pede deferimento.

São Paulo, 20 de julho de 2022.

ELIZA DENDA

OAB/SP 108.836

PATRICIA GALANTE BRAVO HERNANDEZ

OAB/SP 225.038

