AO JUÍZO DA 10ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE PORTO ALEGRE – RS

Processo Ref.: 5028094-54.2013.8.21.0001;

HERMINIA MARIA LANGHANZ, já qualificada nos autos do processo supra, que lhe move **COMPANHIA ZAFFARI COMÉRCIO E INDÚSTRIA,** vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência, apresentar **IMPUGNAÇÃO AO VALOR DE AVALIAÇÃO**, conforme passa a expor:

Inicialmente, vale lembrar as previsões do Art. 873 e Art. 480, ambos do CPC, quando dispõem que é possível arguir por qualquer das partes de forma fundamentada a ocorrência de erro de 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;
> 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.
>
> Art. 480. O juiz determinará, de ofício ou a requerimento da parte, a realização de nova perícia quando a matéria não estiver suficientemente esclarecida.
> § 1º A segunda perícia tem por objeto os mesmos fatos sobre os quais recaiu a primeira e destina-se a corrigir eventual omissão ou inexatidão dos resultados a que esta conduziu.
> § 2º A segunda perícia rege-se pelas disposições estabelecidas para a primeira.

Feitas essas considerações, é GRITANTE a defasagem da avaliação realizada no imóvel penhorado, o que evidencia a necessidade de uma nova avaliação, conforme será demonstrado.

Os imóveis penhorados são os Apartamentos 107 e 109, do Condomínio Residencial Veneza, mas em total discrepância da realidade. Na oportunidade, anexa-se uma avaliação realizada em um dos apartamentos, no ano de **2024**, o qual na época já estava sendo avaliado em **R$ 392.000,00 (trezentos e noventa e dois mil reais)**.

Além da natural valorização imobiliária de qualquer imóvel no decurso de mais de **2 (dois) anos**, é notório e de conhecimento público a supervalorização da região da praia em Xangri-lá nos últimos anos, o que evidencia ainda mais a defasagem no preço de avaliação de **R$ 260.000.00 (duzentos e sessenta mil reais)**, em apartamentos de 78m2 com box, em condomínio, que ficam a três quadras da praia.

Desta forma, a avaliação judicial de R$ 260.000,00 para os apartamentos que tem um comparativo idêntico no mesmo condomínio avaliado, que foi avaliado em **R$ 392.000,00**, há **2 (dois anos)**, demonstra claramente a ocorrência de erro de avaliação, nos termos do Art. 873, I, do CPC, requerendo-se, assim, a realização de uma nova avaliação.

Termos em que pede deferimento.
Porto Alegre/RS, 13 de fevereiro de 2026.

André de Souza Neves
OAB/RS 106.008

Valocir Imóveis
CRECI 29.536

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Eu Valocir Cardoso, Solteiro, brasileiro, Corretor de Imóveis. Creci-9647, portador da cédula de Identidade n.° 1015868233-SSP/RS, inscrito no cadastro da pessoa fisica sob n.° 424.491.200/25, residente e domiciliado à Av. Diamante n.° 459, na Praia de Rainha do Mar, Xangri-Lá, RS. Avalio para todos os fins o imóvel abaixo descrito no valor de R$ 392.000,00 (Trezentos e Noventa e Dois Mil Reais), conforme visita no apartameto nesta data, com mobilia completa, moveis sob medida, decoração, no estado que se encontra.

OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Um Apartamento, 107, (cento e sete) no condominio residecial Veneza, situado na Rua Quartzo, 85, com área total de 89,47m², edificado em Uma fração ideal de 0,056 de um Terreno Urbano, Situado na Praia de Rainha do Mar, Xangri-Lá, RS, Constituída do lotes n.° 14,15,16,17, da quadra D-8, atual quadra 031, setor 387, medindo 24,00 metros de frente e a mesma largura aos fundos, com 60,00 metros de comprimento de ambos os lados, com área total de 1.440,00m2. Avaliação esta solicitada pela proprietaria HERMINIA MARIA LANGHANZ. Conforme a matricula número 58.46 do registro de imovel de Capão da Canoa, RS, em anexo.

Rainha do Mar, Xangri-Lá, RS. 26 de setembro de 2024

VALOCIR CARDOSO . CRECI 9647

Fones. (051)3603.1106

www.valocir.com.br

E-mail-valocir@terra.com.br