

ANDREA BUENO MELO
ADVOCACIA

308
8

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CIVEL DA
COMARCA DE SANTOS/SP.

AUTOS: 994/2004

PJ-ST-8P/079036 (12/04/2012 - 15: 30)

CONDOMINIO EDIFICIO ALPHAVELLI,

por sua advogada nos autos de **COBRANÇA**, que move em face de **CRISTINA APARECIDA FREIRE DA SILVA E OUTRA**, vem perante a Vossa Excelência, manifestar-se sobre a impugnação apresentada às fls. 298/303, mediante os seguintes termos:

DO VALOR

Primeiramente não existe nenhum excesso no valor executado, tendo em vista que todos os valores cobrados no processo estão em conformidade com a r. sentença.

Sendo que até o leilão do imóvel será atualizado o débito condominial, pois devemos nos ater ao princípio da economia processual, pois seria repetitivo propor outra ação de cobrança contra a mesma pessoa e o mesmo objeto.

O processo tramite à 8 (oito) anos sem que os réus efetuem o pagamento de um condomínio, ou seja, são oito anos de débito

309
/

ANDREA BUENO MELO
ADVOCACIA

condomínial, além disso a ré Cristina sempre se escondendo das citações e intimações para procrastinar o feito.

Em relação ao relatório de despesas a ré Cristina recebe mensalmente em sua residência, e ignora o mesmo e principalmente o pagamento do condomínio, transformando em devedora contumaz, sem nenhum intuito de efetuar o pagamento de uma cota condomínial.

Não existe a necessidade de refazer o cálculo, pois a ré Cristina não efetuara o pagamento, nem ao menos faz uma proposta de pagamento, portanto desnecessário a apresentação de novo cálculo.

DA AVALIAÇÃO

A avaliação feita pelo oficial de justiça está correta e não há no que se falar em valor irrisório, eis que o artigo 652º do Código de Processo Civil, autoriza que a avaliação seja feita pelo oficial de justiça quando a avaliação não depender de conhecimentos técnicos, o que ocorre no caso em tela.

Como bem salientou a ré Cristina o valor venal do imóvel para o presente ano é de R\$ 175.854,48 (cento e setenta e cinco mil e oitocentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e oito centavos), e avaliação feita é de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), ou seja, o oficial de justiça avaliou por preço maior do que do valor venal constante na Prefeitura Municipal de Santos.

O fato de ter apresentado um laudo feito por um corretor de imóveis nada muda, pois foi feito unilateralmente pela ré Cristina, ou seja, é evidente que o valor trazido aos autos tem o intuito de beneficiar a ré.

O valor venal estipulado pela Prefeitura Municipal de Santos, leva em consideração todos os aspectos necessários para

310
8

ANDREA BUENO MELO
ADVOCACIA

identificar o valor do imóvel, pois é para isso que existem peritos técnicos com conhecimentos específicos para estipularem o valor venal.

A ré Cristina cita a palavra "injustiça" em relação a avaliação em sua impugnação, o que seria mais injusto do que não arcar com as suas cotas condominiais desde 2004, onerando excessivamente os demais condôminos.

Nesse sentido a jurisprudência é unanime no Tribunal de Justiça de São Paulo:

EXECUÇÃO - PENHORA - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL -
EFETIVAÇÃO POR CORRETOR OU OFICIAL DE
JUSTIÇA - ADMISSIBILIDADE

*Admissível a nomeação de corretor de imóveis ou de
oficial de justiça em razão da singeleza da
diligência.*

*AI 782.650-00/4 - 12ª Câm. - Rel. Juiz RIBEIRO DA
SILVA - J. 3.4.2003*

Portanto deve ser mantida a avaliação feita pelo oficial de justiça, pois não necessita de grandes conhecimentos técnicos para avaliar um imóvel.

Diante do exposto requer-se:

- seja aceito como correto o cálculo apresentado, sob pena de ferir o princípio da economia e celeridade processual;

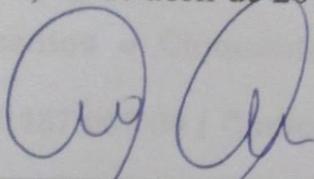
- seja indeferido o pedido para apresentação dos rateios mensais eis que mensalmente a ré Cristina recebe em sua residência os boletos com a discriminação.

245
311
8

ANDREA BUENO MELO
ADVOCACIA

- seja mantida a respectiva avaliação do imóvel,
caso V.Exa., entender por nova avaliação por perito "expert" seja a ré cristina
condenada ao pagamento de seus honorários periciais.

Termos em que,
Pede deferimento.
Santos, 12 de abril de 2012.



ANDREA BUENO MELO
OAB/SP 135.272