



Fábio Galvão dos Santos
OAB/ SP 313289

Benedito Galvão dos Santos
OAB/ SP 117423

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA EGRÉGIA SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITAPIRA-SP.

Processo nº 0001751-79.2023.8.26.0272.

DANIEL ROCHA BORETTI e OUTRA, devidamente qualificados nos autos em epígrafe, por seu advogado, no final assinado, vem, mui respeitosamente, a ilustre presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls.180, manifestar discordância com a conclusão do Srº Perito Oficial, nos seguintes termos:

Pois bem Exa., o Srº Oficial de Justiça em sua conclusão assim dispôs em um dos tópicos: **“(...) Conforme informes obtidos junto ao mercado imobiliário local, levando-se em conta as características do imóvel e o seu mau estado de conservação, atribuo o valor do aludido em R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).”**

Portanto, é incontroverso que o VALOR MÍNIMO DE MERCADO.

Todavia Exa., em uma rápida busca na “internet” constatamos o valor mínimo de mercado em imóvel no mesmo padrão e localização:

Rua XV de Novembro, 543 - Centro -Itapira/ SP- CEP 13.970-270



(19) 3863-6623



(19) 98111-7479

email: fabioalvaoadv@yahoo.com.br



Fábio Galvão dos Santos
OAB/ SP 313289

Benedito Galvão dos Santos
OAB/ SP 117423

Data máxima vênua Exa., os requeridos discordam totalmente com a opinião do Srº Oficial de Justiça, o qual não é *especialista* na área imobiliária.

Com efeito, saliente-se que o sistema normativo pátrio utiliza o “**princípio do livre convencimento motivado do juiz**”, o que significa dizer que o magistrado não está preso ao formalismo da lei nem adstrito ao laudo pericial produzido nos autos, devendo analisar o caso concreto, levando em conta sua livre convicção pessoal. Tal orientação encontra-se prevista no ordenamento jurídico, conforme disposição dos artigos 371 e 479 do Código de Processo Civil.

A esse respeito, o Superior Tribunal de Justiça também considera que o julgador não está adstrito ao laudo pericial, podendo formar sua convicção com outros elementos de prova constantes dos autos (**STJ, 1ª Turma, AgRg nos ED no Ag 865.657/SP, rel. Min. Deise Arruda, j. 02/08/2007, DJ 10/09/2007, p. 201**). Logo, havendo outros pareceres técnicos importantes, **deve sopesar todos eles quando do**

Rua XV de Novembro, 543 - Centro -Itapira/ SP- CEP 13.970-270



(19) 3863-6623



(19) 98111-7479

email: fabiogalvaoadv@yahoo.com.br



Fábio Galvão dos Santos
OAB/ SP 313289



Benedito Galvão dos Santos
OAB/ SP 117423

julgamento do feito, sobretudo considerando o disposto no artigo 489, § 1º, inciso IV, do Código de Processo Civil.

Lembrando que o cerne da discussão, é uma rescisão de contrato com devolução de valores.

Pelo narrado, manifestamos discordância com o este último LAUDO apresentado, bem como reiteramos que o valor de mercado sim deve ser de **R\$397.000,00 (trezentos e noventa e sete mil reais)**, baseado na consulta.

Outrossim, se não for este o entendimento de V. Exa, desde já requer a realizada de nova perícia, tendo em vista que em mesmo processo temos LAUDOS divergentes, empatando assim o entendimento, tendo assim por **JUSTIÇA** ter a opinião de um outro *Expert*, como é mesmo um julgamento nos Tribunais Superiores de nosso PAÍS.

Termos em que pede e espera deferimento.

Itapira/SP, 13 de junho de 2026.

(assinado digitalmente)

Benedito Galvão dos Santos
OAB/SP nº 117.423

Rua XV de Novembro, 543 - Centro -Itapira/ SP- CEP 13.970-270



(19) 3863-6623



(19) 98111-7479

email: fabiogalvoadv@yahoo.com.br