



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307318

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2178651-83.2024.8.26.0000, da Comarca de Valinhos, em que é agravante CLEONICE DE SOUZA OLIVEIRA, é agravado LUGANO INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), COELHO MENDES E JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

ELCIO TRUJILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2178651-83.2024.8.26.0000

Comarca de Valinhos

Agravante: Cleonice de Souza Oliveira

Agravada: Lugano Incorporações Imobiliárias Ltda.

Voto nº 48564

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA EM AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE VALORES. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que homologou laudo pericial em fase de liquidação de sentença em ação de rescisão contratual e restituição de valores, declarando a agravada credora da agravante.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste na alegação de vícios no laudo pericial homologado e na necessidade de realização de nova perícia.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Compete ao juiz avaliar a necessidade de nova perícia, não estando adstrito ao laudo pericial, podendo formar sua certeza com outros elementos ou fatos provados nos autos.

4. A agravante não se manifestou em momento oportuno, configurando preclusão da impugnação ao laudo pericial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Recurso não provido.

Tese de julgamento: 1. A preclusão impede a impugnação tardia do laudo pericial. 2. A responsabilidade pelas despesas e tributos do imóvel é da parte ocupante.

Legislação Citada: CPC, art. 436, art. 507.

Jurisprudência Citada: TJSP, Agravo de Instrumento nº 2036096-09.2025.8.26.0000, Rel.^a Des.^a Daniela Menegatti Milano, j. 24.03.2025; TJSP, Agravo de Instrumento nº 2298610-48.2024.8.26.0000, Rel.^a Des.^a Clara Maria Araújo Xavier, j. 24.02.2025; TJSP, Agravo de Instrumento nº 2380503-61.2024.8.26.0000, Rel. Des. Sérgio da Costa Leite, j. 28.01.2025; TJSP, Agravo de Instrumento nº

2077383-83.2024.8.26.0000, Rel. Des. Pedro Bacará, j. 01.08.2024; TJSP, Agravo de Instrumento nº 2287341-46.2023.8.26.0000, Rel. Des. Carlos Castilho Aguiar França, j. 23.05.2024.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra a r. decisão de fls. 163/166 que, em fase de liquidação de sentença em ação de rescisão contratual e restituição de valores, homologou o laudo pericial, declarando que a agravada é credora da agravante em valor definido (processo nº 0001557-76.2004.8.26.0650 – 3ª Vara da Comarca de Valinhos).

Em busca de reforma, alega a agravante vícios no laudo homologado, com a necessidade de realização de nova perícia.

Ausente pedido liminar.

Contraminuta - fls. 175/182.

É o relatório.

Na fase de conhecimento, foi declarado rescindido o contrato celebrado entre as partes desde 12 de junho de 2004, e a agravada foi condenada a devolver à agravante, em única parcela, todas as quantias pagas, com correção monetária pela Tabela Prática deste Egrégio Tribunal a contar dos respectivos desembolsos, com exceção do sinal, e deduzida a multa de 2%, e condenada a agravante ao pagamento de aluguel mensal pela fruição do imóvel desde a data da rescisão, a ser apurado em liquidação, até a efetiva devolução do imóvel, bem como condenou a agravada a pagar indenização à agravante pelas benfeitorias a serem apuradas em liquidação, e deferindo a reintegração de posse da agravada somente após o pagamento das benfeitorias, autorizada, no entanto, a compensação entre débitos e créditos entre as partes (processo nº 0001557-76.2004.8.26.0650 – 3ª Vara da Comarca de Valinhos).

Com trânsito em julgado da decisão – fls. 52, foi iniciada a liquidação, com realização de perícia.

Realizada perícia – fls. 86/126, cuidou a digna

Magistrada de rejeitar a impugnação da agravante ao laudo pericial, e homologou os cálculos apresentados pelo perito – r. decisão de fls. 163/166.

Daí o presente agravo.

O recurso não merece acolhimento.

Compete ao Juiz avaliar a necessidade de realização de nova perícia mesmo porque, *“o juiz não está adstrito ao laudo pericial, podendo formar a sua convicção com outros elementos ou fatos provados nos autos”* (art. 436, do Código de Processo Civil).

No caso concreto, como bem apontado, o valor apurado se refere ao preço do aluguel praticado à época da ocupação, tratando-se de período certo e determinado, sendo determinada a atualização pelo índice de correção monetária deste Egrégio Tribunal, a contar de cada vencimento, não havendo que se falar em desequilíbrio entre a realidade e o valor apurado pelo i. *expert*.

Além do mais, a agravante deixou de se manifestar em momento oportuno, de forma que restou preclusa a impugnação.

Assim, ausentes quaisquer provas a infirmarem o laudo produzido, não há que se falar em realização de nova perícia.

Na jurisprudência deste Egrégio Tribunal de Justiça:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Homologação do laudo pericial. I- Inconformismo do executado. Alegada possibilidade de compensação de valores. II- Improcedência da insurgência. Interessado que deixou de impugnar o laudo no momento oportuno. Preclusão configurada. Inviabilidade, ademais, de insurgência contra os critérios de elaboração do laudo apenas em segundo grau, pois vedada a supressão de instância. III Decisão mantida. Recurso não provido. (19ª Câmara D. Privado, Agravo de Instrumento nº 2036096-09.2025.8.26.0000, Rel.ª Des.ª Daniela Menegatti Milano, j. 24.03.2025, v.u.);

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão que fixou o prazo de 05 dias para

que o ora recorrente efetue o depósito do valor apontado, sob pena de prosseguimento da execução. Inconformismo. Não acolhimento. Pretensão de discussão dos critérios e parâmetros utilizados e devidamente justificados pelo perito judicial quando da apresentação de laudo pericial devidamente homologado pelo juízo, há mais de dois anos. Ausência de impugnação, naquela oportunidade, não obstante intimação para que se manifestasse sobre o trabalho produzido com a observância dos princípios da ampla defesa e do contraditório. Preclusão. Artigo 507 do CPC. Decisão mantida. **RECURSO DESPROVIDO.** (8ª Câmara D. Privado, Agravo de Instrumento nº 2298610-48.2024.8.26.0000, Rel.ª Des.ª Clara Maria Araújo Xavier, j. 24.02.2025, v.u.);

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação monitória ora em fase de cumprimento de sentença. R. Decisão que homologou o laudo pericial e fixou o valor total devido. Inexistência de impugnação tempestiva ao laudo em primeiro grau de jurisdição, o que ensejou a preclusão, sendo descabido o apontamento de supostos vícios que não materiais apenas em sede de recurso, sob pena, inclusive, de violação ao princípio do duplo grau de jurisdição. Em razão de problemas de saúde indicados pelo agravante em 03 (três) ocasiões foi concedida oportunidade para se pronunciar acerca do laudo pericial, tendo permanecido inerte em todas, mesmo tendo constituído advogado para tanto, como informou. R. decisão mantida. **Recurso desprovido.** (37ª Câmara D. Privado, Agravo de Instrumento nº 2380503-61.2024.8.26.0000, Rel. Des. Sérgio da Costa Leite, j. 28.01.2025, v.u.).

Com relação às despesas e tributos incidentes sobre o imóvel, também sem razão a agravante, pois são inerentes à própria fruição do bem, sendo, portanto, de integral responsabilidade da parte ocupante:

Cumprimento de sentença. Despesas condominiais. Arrematação do imóvel gerador da dívida. Demora na desocupação do imóvel. Ocupação incontroversa do Executado. Circunstância do caso concreto que autoriza a compensação do IPTU e das taxas condominiais com o saldo remanescente da arrematação do imóvel. Recurso desprovido. (36ª Câmara D. Privado, Agravo de Instrumento nº 2077383-83.2024.8.26.0000, Rel. Des. Pedro Baccarat, j. 01.08.2024, v.u.);

Agravo de instrumento — Contrato de compra e venda

de imóvel – Rescisão – Cumprimento de sentença – Impugnação – Devolução das parcelas pagas – Obrigação pelo pagamento do IPTU decorrente do contrato e, posteriormente à rescisão, decorrente do exercício do direito de retenção – Efeito da posse de boa-fé, sob pena de enriquecimento ilícito do possuidor direto e na fruição do bem – Compensação das obrigações que deve ser admitida – Juros de mora incidente sobre o montante a ser devolvido – Rescisão decorrente de inadimplemento das parcelas pelos compradores – Incidência a partir do trânsito em julgado – Precedente do STJ – Decisão parcialmente reformada – Recurso parcialmente provido. (4ª Câmara D. Privado, Agravo de Instrumento nº 2287341-46.2023.8.26.0000, Rel. Des. Carlos Castilho Aguiar França, j. 23.05.2024, v.u.).

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo.

ELCIO TRUJILLO
Relator
Assinado digitalmente