



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320187

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2021667-37.2025.8.26.0000, da Comarca de Limeira, em que é agravante IGREJA ASSEMBLÉIA DE DEUS - MINISTÉRIO DE LIMEIRA, são agravados WANDERLEI DA SILVA LÔBO e ROMILDA APARECIDA MARTINS LÔBO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 31 de março de 2025.

PAULO ALONSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 5117

Agravo de Instrumento nº 2021667-37.2025.8.26.0000

Comarca: Limeira (1ª Vara Cível)

Agravante: Igreja Evangélica Assembleia de Deus Ministério De Limeira (ré)

Agravados: Wanderlei da Silva Lobo e Romilda Martins Aparecida Lobo (autores)

Juiz(a) prolator(a): *Guilherme Salvatto Whitaker*

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA. FASE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. DECISÃO QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO DA FASE DE LIQUIDAÇÃO. APURAÇÃO DE ALUGUÉIS E BENFEITORIAS. DIVERGÊNCIA SOBRE O RESULTADO DA PERÍCIA CONTÁBIL.

1. Decisão que fixou os valores de aluguéis e de benfeitorias realizadas pela ré, autorizou a compensação entre os créditos das partes, rejeitou o pedido de nova perícia contábil e afastou a nulidade do laudo pericial.
2. Inconformismo da ré não acolhido.
3. Razões de decidir da Turma Julgadora:
 - 3.1. Impugnação ao laudo pericial. Alegação de descon sideração indevida de recibos. Descabimento.
 - 3.2. Desnecessária substituição do perito ou realização de nova perícia. Laudo formalmente em ordem e delimitado ao título judicial.
4. Recurso desprovido. Decisão mantida.

Ação na origem: Incidente de liquidação de sentença por arbitramento (ação de despejo por falta de pagamento, c.c. cobrança de encargos da locação).

Agravante: Igreja Assembleia de Deus – Ministério de Limeira (ré).

Agravados: Romilda Aparecida Martins Lôbo e Wanderlei da Silva Lôbo (autores).

Decisão agravada: Decisão que julgou procedente em parte o pedido da fase de liquidação para *determinar o prosseguimento da execução com base nos valores de R\$ 563.943,91(7/2023)*, para os aluguéis devidos, já incluídos os honorários, com correção monetária pela tabela prática do E. TJSP e com juros legais, tudo a partir do laudo, e de R\$ 401.271,95 (benfeitorias), mais honorários advocatícios fixados em 10%, ainda não computados, com correção monetária pela tabela prática do E. TJSP a partir do desembolso e com juros legais desde a citação no principal (fls. 569/572, dos autos de origem).

Pretensão recursal: Requer a reforma da decisão agravada para que seja *declarada a nulidade do laudo contábil e determinada a substituição do perito*, ou, que seja determinado que ele refaça o laudo apresentado às fls. 448/463 dos autos originários (fls. 1/7, deste instrumento).

Deferido parcialmente o efeito suspensivo ao recurso (fls. 59/61).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 8/9).

Contrarrazões (fls. 65/73).

É o relatório.

1. Encaminhamento do voto:

Voto pelo desprovemento do recurso.

2. Dos fatos/síntese da questão incidental:

A agravante se insurge contra a *decisão proferida na fase de liquidação de sentença*, que *fixou* os valores de aluguéis devidos em R\$ 563.943,91 e de benfeitorias realizadas pela ré em R\$ 401.271,95, *autorizou* a compensação entre os créditos das partes, *rejeitou* o pedido de nova perícia contábil e *afastou* a nulidade do laudo pericial. *Sustenta* que o perito desconsiderou indevidamente recibos que comprovariam gastos adicionais de R\$ 56.999,48 em benfeitorias, sob fundamentos frágeis, e que houve descumprimento de prazos, o que comprometeria a validade do laudo e demandaria sua substituição ou reforma, nos termos do art. 468, II, do CPC.

Sem razão, no entanto.

3. Laudo pericial com observância dos critérios delineados no título judicial:

Em que pese o esforço do i. advogado da agravante, impõe-se a manutenção da r. decisão agravada porque:

a) O laudo pericial (fls. 447/463, complementado a fls. 488/497, 514/516 e 547/557), está *formalmente* em ordem e demonstrou

análise minuciosa da documentação, com exclusão justificada dos recibos do *Anexo II* por critérios técnicos, e está alinhado ao comando judicial, que exigia prova documental específica.

b) A necessidade da existência de data ou endereço nos recibos não se trata de mera formalidade, mas elemento essencial para situar os dispêndios no contexto temporal e espacial da reforma, de modo que a ausência desses dados, conforme apontado no Anexo II do laudo (fls. 460/461 dos autos de origem), induz imprestabilidade como prova direta na medida que deixam dúvidas sobre sua pertinência ao objeto da liquidação.

c) Competia à ré demonstrar, de forma inequívoca, os valores despendidos e empregados no imóvel, nos moldes do art. 373, II, do CPC, do que não se desincumbiu.

d) Ademais, o fato de a agravada ter reconhecido “*que a igreja Agravante despendeu considerável valor nas benfeitorias do imóvel, tanto que estes mesmos reconhecem e realizam depósito de quantia no início da liquidação fls.28*”, não equivale à uma validação de todos os documentos apresentados, sobretudo aqueles desprovidos de robustez.

e) Eventuais atrasos não configuram desídia apta a macular o laudo, sobretudo diante da complexidade da apuração, que envolveu análise de aluguéis, benfeitorias e possíveis empréstimos, de modo que as críticas ao trabalho pericial feitas pela agravante derivam

de seu inconformismo quanto ao resultado do trabalho técnico desenvolvido, não abalando as conclusões técnicas do competente perito que bem elucidou a questão posta nos autos.

4. *Neste cenário*, nada justifica a anulação da r. decisão agravada para nova perícia, nem há nada a ser alterado nas imposições feitas a partir do laudo.

5. *Precedente:*

Oportuno destacar que em *caso semelhante* assim já decidiu esta C. Câmara:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Insurgência contra a decisão que indeferiu nova impugnação do laudo pericial contábil. Refazimento do laudo que se revela descabida in casu, tendo em vista o criterioso trabalho técnico produzido pelo Louvado Perito Judicial. Laudo cuja preservação se impõe. Decisão preservada. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2051593-97.2024.8.26.0000; Relator (a): **Marcos Gozzo**; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 16ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/08/2024; Data de Registro: 29/08/2024)*

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

PAULO ALONSO

Relator