



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000331433

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2042869-70.2025.8.26.0000, da Comarca de Vargem Grande do Sul, em que é parte recorrente Flávio Julio Ribeiro, Cassia Aparecida Narciso, é a parte recorrida Jose Roberto Distarzi.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado, 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), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 3 de abril de 2025

JAIR DE SOUZA
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº: 23114

Agravo de instrumento nº: 2042869-70.2025.8.26.0000

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado

Comarca de origem: Vargem Grande do Sul

Foro de origem: Foro de Vargem Grande do Sul

Vara de origem: 2ª Vara

Juiz(a) de origem: Christian Robinson Teixeira

Agravante: Flávio Julio Ribeiro, Cassia Aparecida Narciso

Agravado(a): Jose Roberto Distarzi

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Liquidação de sentença. Promessa de Compra e Venda. Insurgência contra decisão que indeferiu retorno dos autos ao perito para esclarecimentos/resposta de quesitos complementares. Reforma descabida. Apego ao genérico, sem qualquer respaldo técnico, impróprio a descaracterizar o trabalho do *expert*. Decisão mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de fls. 523/525, que homologou os valores em debate, abstraindo do seu pedido de esclarecimentos periciais, eis que o montante dos locativos não foi corretamente observado.

No presente instante, inconformada, a parte agravante interpôs recurso de agravo de instrumento aduzindo, em síntese que: i) não se questiona os gastos do agravado, mas sim o valor de aluguel que ele deve pagar aos agravantes pelo uso indevido do imóvel esbulhado; ii) o juiz homologou a única planilha apresentada na conclusão do trabalho técnico; iii) os esclarecimentos em aberto poderão influenciar no



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

valor final a ser homologado.

Recurso processado com efeito suspensivo. Ausente preparo (gratuidade).

A parte agravada apresentou resposta em fls. 533/536 em que defende a manutenção da decisão agravada.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório.

O agravo **NÃO** merece **PROVIMENTO**.

A r. decisão recorrida deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Pois bem. Em que pese a argumentação da parte agravante, a r. decisão demonstra-se suficientemente fundamentada, aqui também adotada como razão de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

decidir, nos termos do art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP.

Na Seção de Direito Privado desta Corte, o art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP tem sido reiteradamente utilizado por esta Câmara, que prevê em seu texto a possibilidade de ratificação dos fundamentos da decisão recorrida, em que possui motivação suficiente, conforme segue:

Art. 252. Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento.

Aliás, este dispositivo regimental tem sido aplicado para dar concretude à garantia constitucional da tutela jurisdicional célere, previsto no art. 5º, LXXVIII, da CF.

Ademais, o C. STJ tem prestigiado este entendimento ao reconhecer a possibilidade da ratificação do juízo de valor firmado em sentença, transcrevendo-a em acórdão. (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j . de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j . de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j . 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).

Por oportuno, deve ser ressaltado o seguinte trecho da r. Decisão interlocutória, em que demonstra-se suficientemente motivada:

"Não há necessidade de esclarecimentos por parte do perito nem mesmo de resposta a quesitos complementares. O laudo pericial expôs claramente o objeto da perícia e procedeu à análise técnico-científica que se esperava, tendo indicado o método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito por especialistas da área, além de dar resposta conclusiva a todos os quesitos apresentados por ambas as partes. No que diz respeito ao método empregado, aliás, importante ressaltar que para chegar ao valor do terreno foi utilizado o método comparativo direto de dados do mercado para avaliações imobiliárias, ao passo que para se chegar ao valor das acessões foi utilizado o método da reposição de custos. Em seguida, os resultados foram somados a fim de se obter o valor do bem como um todo (ressalte-se que está claro no laudo que os valores de mercado apontados se referem à totalidade do terreno e da acessão), que serviu de base para apuração do valor da locação. Em suas diligências, o perito nomeado procedeu à coleta de informações no local (isto é, no imóvel periciado e nos seus arredores) e também junto à prefeitura municipal, CRI, imobiliárias e corretores autônomos. Houve, portanto, adoção de todas as cautelas necessárias para se obter parâmetros seguros para aferir o valor devido. Apesar dos questionamentos apresentados quanto à referência bibliográfica apontada no laudo, especificamente quanto à apuração de valores em época pretérita, embora o trabalho em que o expert se baseou tenha

sido apresentado em evento acadêmico/científico realizado outra unidade da Federação, a metodologia utilizada é, sim, aceita naquele meio científico em todo o território nacional (e não há nos autos qualquer elemento que indique o contrário), de modo que o trabalho pericial não pode ser considerado desprovido de fundamentação (tampouco com fundamentação insuficiente ou inidônea), não merecendo reparo. Note-se, aliás, que além da visita técnica e das pesquisas mencionadas acima, o perito se deu o trabalho de calcular o valor locatício através de três índices diferentes, todos comumente utilizados no ramo imobiliário, e, em seguida, calculou o valor médio do aluguel, garantindo maior precisão dos valores apontados no laudo. O fato de o perito ter utilizado como parâmetro inicial dos cálculos o estado atual do imóvel facilita a definição do valor locatício, já que evita infundáveis discussões sobre as benfeitorias feitas pelo devedor e eventual direito de indenização ou de retenção (no caso do padrão de energia), contribuindo para a efetiva solução da lide. Além disso, embora se questione a habitabilidade atual do bem, é certo que durante a ocupação pelo requerido as condições eram outras. Embora não tenha sido constatada modificação recente para influenciar a perícia (p. 446), restou bem verificado que antes o imóvel poderia ser habitado ou utilizado para lazer (p. 456), sendo que o executado já retirou algumas benfeitorias, como piscina e área coberta há bastante tempo, mas ainda existem bordas de cimento, buraco onde estava a piscina, padrão de energia elétrica e cavalete de água, tendo o perito constatado que o bem foi "desmontado" quando da desocupação pelo devedor (p. 448). Pois bem: o perito apontou que o valor atual do aluguel residencial do

imóvel seria de R\$ 851,18 mensais (p. 456) ao passo que o valor devido em todo o período de ocupação exclusiva pelo requerido seria de R\$ 76.503,07. Quanto à aventada possibilidade de locação como área de lazer, não há nos autos elementos aptos a indicar que era dada tal destinação ao bem nem a frequência com que isso aconteceria (nem como se descontariam os custos que tal modalidade de uso geraria ao possuidor, como ressaltado pelo perito à p. 468). Pelo contrário, mesmo antes da retirada das benfeitorias, o imóvel contava com acessões modestas e bem inferiores às das muitas outras áreas de lazer disponíveis para locação no município, o que leva à conclusão de que ele era usado somente para lazer ou habitação pessoal do executado (que, aliás, é a única pessoa que aparece nas fotografias de p. 316-333), e não para locação em finais de semana e eventos. Portanto, foi correta a opção do perito pelo valor do aluguel residencial. Assim sendo, HOMOLOGO o laudo de p. 444-469, com a ressalva de que o valor lá apontado deve ser corrigido monetariamente e acrescido de juros até a data do efetivo pagamento, bem como que deve ser descontado o valor atualizado do padrão de energia elétrica".

Em complemento a essa fundamentação, tem-se que mais da metade da robusta decisão agravada cuidou de explicar os motivos para a desnecessidade de devolutiva dos autos para esclarecimentos pelo perito.

Notadamente porque sequer se deu a parte recorrente ao trabalho de acostar planilha com os valores que entende devidos **após abatidas ou agregadas as**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ponderações colacionadas pelo técnico!

Em suma: impróprio o apego ao genérico ou a ilações, desprovidas de qualquer rigor técnico, ao afastamento das conclusões do *expert* de confiança do Juízo!

DESPROVIDO o agravo sob tais fundamentos.

Por fim, visando evitar repetição jurisdicional desnecessária, outros fundamentos demonstram-se dispensáveis diante da repetição integral dos que foram deduzidos na decisão.

Diante da acertada decisão de primeiro grau, conclui-se que a decisão não merece qualquer reparo.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

JAIR DE SOUZA

Relator

(assinatura eletrônica)