



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000344877

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2351425-22.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante EUCATEX S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, é agravado TELLUS PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

ACORDAM, em 34ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente) E L. G. COSTA WAGNER.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

ISSA AHMED

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº 39097

Agravo de Instrumento nº 2351425-22.2024.8.26.0000

Comarca: São Paulo – 15ª Vara Cível do Foro Central Cível

Agravante: Eucatex S/A Indústria e Comércio

Agravada: Tellus Properties - Fundo de Investimento Imobiliário

Feito originário: 1022449-28.2020.8.26.0100

Juíza Prolatora: Fabiana Marini

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação revisional de aluguel. Homologação de laudo pericial, que ratificou valor locativo apurado em perícia anterior. Insurgência da locatária contra a decisão homologatória. Irresignação que não prospera. Exame pericial ora refutado que foi realizado de forma hígida, fundamentada e com conhecimentos técnicos aplicados. Impugnações à referida avaliação pericial que se revelaram incapazes de desabonar as informações nela contidas. Decisão recorrida que não comporta reparo. **Recurso não provido.**

Cuida-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto por Eucatex S/A Indústria e Comércio, locatária, contra a decisão de fl. 1786, integrada pela decisão de fl. 1793, dos autos da ação revisional de aluguel com pedido de fixação de aluguel provisório (processo nº 1022449-28.2020.8.26.0100) em face de si ajuizada por Tellus Properties - Fundo de Investimento Imobiliário (atual denominação de SDI Properties – Fundo de Investimento Imobiliário - fls. 383/443 dos autos de origem), locadora, ora agravada.

Na decisão guerreada, o Juízo *a quo* homologou o laudo pericial de fls. 1173/1180 do feito originário, que ratificou o valor locativo apresentado no laudo pericial de fls. 1111/1133 daqueles autos.

Na minuta de agravo (fls. 01/11), a ré aduz que: (i) nos autos de origem, foi rejeitada a sua impugnação ao laudo pericial de fls. 1173/1180, sem apreciação dos argumentos por ela lançados às fls. 1549/1573 (e documentos de fls. 1574/1600); (ii) a decisão combatida cerceia a defesa da

agravante, diante da ausência de fundamentação mínima ao ato de homologação do referido laudo pericial; (iii) houve violação ao artigo 93, inciso IV, da Constituição Federal e aos artigos 11 e 489, *caput*, inciso II, e § 1º, inciso IV, do Código de Processo Civil - CPC; (iv) o laudo pericial de fls. 1173/1180 do feito originário padece de imprecisão técnica e é diverso do primeiro, acostado às fls. 772/826 daqueles autos; (v) a mudança da metodologia utilizada pelo perito não foi explicada; (vi) é indevido o afastamento do primeiro laudo pericial; (vii) o laudo de fls. 1173/1180 do feito originário peca pela incongruência de valores adotados em seus cálculos, se comparados com o laudo original de fls. 772/826, pois infla o valor locatício, desconsiderando a realidade mercadológica de imóveis semelhantes; (viii) na manifestação da ré de fls. 1549/1573 dos autos de origem, ela apontou erros nos cálculos do laudo de fls. 1173/1180, todavia, tal questão não foi enfrentada; (ix) o laudo pericial impugnado padece de vícios metodológicos, técnicos e aritméticos, os quais impedem a homologação realizada. Requer a concessão da tutela antecipada recursal, *“a fim de que se determine liminarmente à primeira instância que realize o julgamento da impugnação ao laudo pericial de 1549/1600 e, de outro lado que fundamente com tal julgamento a r. decisão agravada, em qualquer caso, isto é, seja para reformá-la no mérito, quanto à indevida homologação do laudo pericial de fls. 1173/1180, bem como e considerando em remota hipótese que ainda que se mantenha a homologação, seja exposto o raciocínio judicial que permitiu tal conclusão decisória”*. Pugna pelo provimento do recurso ao final, para reformar a decisão vergastada, determinando-se que sejam enfrentados os vícios apontados no laudo pericial de fls. 1173/1180 dos autos de origem.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 18/19).

Dispensada a juntada das peças obrigatórias, na forma do

artigo 1.017, § 5º, do Diploma Processual Civil.

O agravo de instrumento foi processado apenas no efeito devolutivo (fls. 21/23).

À fl. 26, a agravante manifestou oposição ao julgamento virtual.

Foi ofertada contraminuta pela agravada às fls. 28/38 (com juntada de documentos às fls. 39/45), na qual pleiteia o não conhecimento do recurso e, subsidiariamente, o seu não provimento.

É o relatório.

Inicialmente, cumpre consignar que, embora a matéria *sub examine* referente à prova não se encontre inserida no rol do artigo 1015 do CPC e tampouco haja situação de urgência para incidência do Tema nº 988 do C. Superior Tribunal de Justiça - STJ, conheço o presente agravo de instrumento, porquanto o caso concreto demanda o devido enfrentamento, a fim de evitar nulidades futuras e retrocesso processual.

A decisão recorrida foi devidamente motivada, inexistindo vício de fundamentação capaz de inquiná-la de nulidade.

A douta magistrada singular, ao homologar o laudo pericial de fls. 1173/1180 do feito originário, o fez sob o fundamento de que “*não existe vício apto a descaracterizar a credibilidade do laudo pericial acostados aos autos*”.

Outrossim, em que pesem os argumentos discorridos pela

agravante, constata-se, nos autos de origem, que **tanto o laudo de fls. 1111/1133**, intitulado como “laudo de esclarecimentos I” – em que foi revisto e alterado o valor locativo apurado no primeiro laudo de fls. 772/826 –, **quanto o laudo de fls. 1173/1180**, ora impugnado, intitulado como “laudo de esclarecimentos II”, o qual ratificou a cifra apresentada no laudo anterior de fls. 1111/1133, foram confeccionados de forma hígida, sendo suficientemente instruídos e embasados em conhecimentos técnicos do *expert*, arquiteto inscrito no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU nº A16722-3¹.

Saliente-se que as insurgências contra o laudo pericial de fls. 1111/1133 dos autos de origem, manifestadas pela ré às fls. 1137/1155, foram detidamente analisadas pelo i. perito, conforme os esclarecimentos por ele ali prestados às fls. 1173/1180.

Ademais, as impugnações da recorrente aos laudos de esclarecimentos I e II, carreados às fls. 1111/1133 e 1173/1180 do feito originário, respectivamente, não foram capazes de desabonar as informações neles contidas.

Desta forma, nenhuma teratologia ou ilegalidade deflui da decisão objurgada.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo de instrumento, mantendo-se, na integralidade, a r. decisão hostilizada.

ISSA AHMED

Relator

¹ Fls. 755/757 e 759 dos autos de origem.