



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000349112

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2330047-10.2024.8.26.0000, da Comarca de Diadema, em que é agravante ARAGUAIA CONSTRUTORA BRASILEIRA DE RODOVIAS SA, são agravados IGNEZ APARECIDA FRANCO DE VASCONCELOS e VERA MARIA FRANCO DE VASCONCELOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª 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 SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente), MÁRCIO TEIXEIRA LARANJO E ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

SIMÕES DE ALMEIDA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 10110

Agravo de Instrumento Nº:

Agravante: Araguaia Construtora Brasileira de Rodovias Sa

Agravado: Ignez Aparecida Franco de Vasconcelos e Vera Maria Franco de Vasconcelos

Interessado: Antonio Franco de Vasconcelos

Juiz de Direito: Erika Diniz

EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. RECURSO IMPROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de Instrumento interposto contra decisão que homologou laudo pericial de fixação do valor de aluguel, alegando que o valor está acima do mercado e que a perita não cumpriu as exigências da Norma NBR 14653 e da Resolução COFECI nº 1.066/2007. A decisão foi proferida em incidente de liquidação por arbitramento para apurar o valor de locação do imóvel até a desocupação definitiva.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se o laudo pericial foi elaborado de acordo com as normas técnicas aplicáveis e se a decisão de homologação do laudo deve ser mantida.

III. Razões de Decidir

3. A perita é qualificada e inscrita no Conselho Regional de Corretores de Imóveis e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis, tendo justificado a metodologia utilizada.

4. O Agravante não apresentou assistente técnico ou quesitos, limitando-se a impugnar a conclusão final do laudo. A impugnação foi respondida adequadamente pela perita.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A homologação do laudo pericial é mantida quando elaborado por profissional qualificado e em conformidade com as normas técnicas aplicáveis. 2. A simples discordância da parte não justifica a realização de novo laudo pericial.

Legislação Citada:

Lei nº 5.194/66, art. 6º

CPC, arts. 156, §1º, 183, 464 a 480, 465, §1º, I

Jurisprudência Citada:

TJSP, Agravo de Instrumento 2000620-12.2022.8.26.0000, Rel. Ramon Mateo Júnior, 15ª Câmara de Direito Privado, j. 21.06.2022.

TJSP, Agravo de Instrumento 0035786-91.2012.8.26.0000, Rel. Sá Moreira de Oliveira, 33ª Câmara de Direito Privado, j. 19.03.2012.

Trata-se de Agravo de Instrumento em face da decisão interlocutória de fls. 493/494, na qual homologado laudo pericial de fixação do valor de aluguel, indicado pelo agravante como acima do valor de mercado, posto que a avaliadora não teria cumprido as exigências mínimas elencadas na Norma NBR 14653 e na resolução COFECI nº 1.066/2007.

A decisão foi proferida em incidente para liquidação por arbitramento, proposto pela Agravada, com o fim de apurar o valor de locação do imóvel até a desocupação definitiva, conforme sentença do processo principal nº 1012686-87.2015.8.26.0161.

Foi determinada a realização de perícia de engenharia (fls. 94) para sanar a controvérsia. O Agravante argumenta violação à NBR, na parte em que atribuí a realização de perícias e avaliações exclusivamente à engenheiros registrados no CRA. Quanto à Resolução COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) nº 1.066/2007, teria restringido a atuação do Corretor a “*Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica*”, impedindo a realização de atividades de engenharia.

Ressalta ter o magistrado determinado expressamente a realização de perícia de engenharia.

Cita o art. 6º da Lei nº 5.194/66 pelo qual a pessoa física ou jurídica que realizar atos ou prestar serviços reservados aos profissionais de que trata o diploma legal, sem registro nos Conselhos regionais, o fará ilegalmente.

Entende não ser possível identificar o método utilizado pelo avaliador judicial, pelo qual teria concluído que o aluguel do imóvel seria no importe de R\$ 111.000,00, além de não ter indicado se o aluguel corresponderia à data da citação da Agravante (01/2023) ou à data em que elaborado o parecer (07/2024).

Recurso tempestivo. Preparo à fls. 49/50.

Liminar concedida para determinar o

pagamento da parte incontroversa e o depósito judicial do valor controvertido.

Contraminuta à fls. 56/69 na qual o Recorrido/Credor defende a manutenção da decisão agravada.

Preliminarmente aduz preclusão temporal, com a perita nomeada em março/2024 (Fls. 245), aceitando o encargo em abril do mesmo ano (fls. 249), agendando vistoria do imóvel para julho, com as partes científicas (fls. 296) e o laudo apresentado ainda no mês em que realizada a vistoria (fls. 297/347).

Quanto à sua qualificação não haveria dúvidas, não se manifestando o recorrente em oposição, conforme lhe seria exigido nos termos do art. 465, §1º, I, do CPC, deixando também de indicar assistente técnico ou elaborar quesitos, nos termos dos demais incisos do artigo citado.

Indica o Agravado que a letargia do Agravante só teria se interrompido quando as partes foram intimadas a manifestar-se sobre o laudo, quando então foi apresentada a impugnação ora em debate. Desta forma, alega a perda do direito de praticar um ato processual (preclusão), conforme (*sic*) o art. 183, do CPC.

Acrescenta que o trabalho pericial não exigiria qualificação superior na área de engenharia, com o profissional legalmente habilitado e autorizado, por disposição do art. 156, §1º, do CPC.

No mérito defende não ser exigido o diploma de engenharia para atuação como corretor de imóveis (Resolução 957/2006), com o laudo técnico obedecendo a regulamentação estabelecida na Resolução 1.066/07, do COFECI.

É o relatório.

A Recorrente, em contestação, não trouxe questão a ser solucionada por profissional de engenharia. A perícia foi determinada pela decisão de fls. 94, na qual a Agravante foi intimada a apresentar quesitos e indicar assistentes, não o tendo feito em suas manifestações subsequentes.

Corretores de Imóveis e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis é qualificada para o trabalho realizado, o qual limitou-se a determinar o valor de mercado para locação.

O Laudo Pericial foi apresentado à fls. 297/347. A metodologia utilizada foi justificada à fls. 302/304 (complementada pelos elementos de fls. 342/344), não merecendo acolhimento a alegação de que não seria possível identificá-lo com precisão. A justificação técnica para o uso dos elementos ocorreu “*dada a falta de imóveis em oferta diretamente comparáveis*”.

Os questionamentos apresentados pelo Agravante revolvem acerca dos parâmetros utilizados, dos quais discorda, entendendo que os imóveis utilizados para o trabalho deveriam conter maior homogeneidade, comparando-se por mais do que a área construída.

Ressalta os diversos padrões de construção: econômico; simples; médio; superior. Questiona as diferenças entre os elementos amostrais utilizados, ressaltando as diferenças do elemento 4 para os demais.

Contudo, a falta de elementos equivalentes, trouxe a perita um maior número de locações, pelas quais obteve o valor médio adequado. Observe-se da tabela 11-Tratamento de Fatores (Homogeneização), apontado pelo recorrente à fls. 29, que os valores de locação dos imóveis variam de R\$ 95.000,00 à 300.000,00. Note-se que os quatro menores valores denotam coerência nas conclusões apresentadas, à medida em que os elementos 02 e 03 tinham o valor de R\$ 120.000,00, enquanto ao item 05 foi registrado o valor de locação em R\$ 160.000,00, com somente o item 04 ficando abaixo da expectativa. Acrescente-se, por excesso de zelo, que a conclusão não é desacreditada pela diferença entre o valor de locação e o valor tratado, posto que o primeiro se refere a locação do imóvel, o segundo ao fator de comercialização, o que não é discutido nos autos.

Informou a perita ter atendido os requisitos exigidos na normativa apontada, não merecendo reparo o tópico. Acrescente-se que, fosse o caso de acatar as alegações apresentadas pelo recorrente, para o qual os artigos 5º e 6º da Resolução-Cofeci, no qual estabelecido os requisitos mínimos do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica não estariam atendidos no trabalho apresentado, tampouco estariam atendidos no laudo apresentado à fls. 67 da contestação, produzido em uma única página, sem elementos suficientes ao exercício do contraditório.

Os demais locais utilizados como amostragem trouxeram informações suficientes para o seu uso, não sendo impositiva a recomendação pela NBR 14653-2 de que o imóvel tomado como referência deveria ser visitado, sobretudo quando, reitero, inexistente informação concreta apresentada por assistente técnico, apresentação de quesitos ou elementos suficientes no laudo unilateral apresentado em contestação. Não só, em sua manifestação de fls. 462/467 a perita foi categórica ao afirmar que: “*O imóvel avaliando está situado em região semelhante aos dos elementos de referência*”.

É também o que se observa no laudo, em seu item 10, pelo qual foi indicada: “*Pela pesquisa de mercado realizada, apurou-se a existência de vários imóveis semelhantes na região, em número suficiente para apurar o valor médio de locação por metro quadrado de área construída praticado pelo mercado imobiliário...*”

A prova pericial, cujo procedimento rege-se pelos artigos 464 a 480 do CPC, traz inúmeras oportunidades de as partes influenciarem no trabalho a ser produzido em busca de um resultado adequado. Não se utilizou o recorrente de nenhuma delas, limitando-se a impugnar a conclusão final.

Sua impugnação foi respondida de maneira impecável à fls. 462/467.

Desta forma, sob qualquer direção em que se busque observar os argumentos do recorrente, conclui-se não merecer acolhida, mantendo-se integralmente a decisão agravada, pela qual homologado o laudo pericial.

Precedentes nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de Título Extrajudicial – Decisão que, ante a discordância dos executados acerca do valor do imóvel constante do laudo de avaliação, manteve o valor encontrado pelo perito judicial (R\$796.000,00) – Recurso do exequente, buscando a realização de novo laudo pericial, o valor da avaliação está

superestimado, tanto que as três praças do imóvel foram frustradas pela falta de licitantes – Inadmissibilidade – A simples discordância da parte acerca do resultado da perícia não impõe ao juízo a realização de novos laudos – Ausência de irregularidade no laudo pericial, que foi elaborado com base nos procedimentos e especificações prescritas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pela Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), para concluir pelo valor de mercado do imóvel, analisando as benfeitorias nele inseridas, a infraestrutura da região, avaliando o terreno e a totalidade do imóvel, com o fator de comercialização – Laudo claro sobre os métodos da avaliação, sendo realizado com objetividade e conhecimento técnico, em conformidade com os critérios comparativos ao mercado – Irresignações naturais das partes, ante o resultado contrário aos seus interesses, que não se sobrepõe à imparcialidade e técnica demonstrados no labor do expert – Decisão mantida – RECURSO DESPROVIDO.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2000620-12.2022.8.26.0000; Relator (a): Ramon Mateo Júnior; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapetininga - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/06/2022; Data de Registro: 21/06/2022)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO LAUDO
PERICIAL ELABORADO POR PERITO
JUDICIAL Homologação Impugnação
Ausência de elementos técnicos Perito
Profissional de confiança do Juízo
capacitado ao ofício. Agravo não provido.
(TJSP; Agravo de Instrumento 0035786-
91.2012.8.26.0000; Relator (a): Sá Moreira
de Oliveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de
Direito Privado; Foro Regional V - São
Miguel Paulista - 1ª Vara Cível; Data do
Julgamento: 19/03/2012; Data de Registro:
20/03/2012)

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO
ao recurso.

Por fim, dou por prequestionados os
dispositivos legais e/ou constitucionais apontados.

SIMÕES DE ALMEIDA

Relator