



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000351986

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2042808-15.2025.8.26.0000, da Comarca de Vargem Grande do Sul, em que é parte recorrente Jose Roberto Distarzi, é a parte recorrida Flávio Julio Ribeiro, Cassia Aparecida Narciso.

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, 9 de abril de 2025

JAIR DE SOUZA
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº: 23113

Agravo de instrumento nº: 2042808-15.2025.8.26.0000

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: Jose Roberto Distarzi

Agravado(a): Flávio Julio Ribeiro, Cassia Aparecida Narciso

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Promessa de Compra e Venda. Cumprimento de sentença. Taxa de ocupação. Insurgência em face de decisão que homologou laudo e rejeitou a devolução dos autos ao expert para resposta de quesitos suplementares. Reforma descabida. Parte agravante que se apegava ao genérico para tentar afastar as conclusões do perito. Não impugnado "desmonte" ocorrido no imóvel ocupado (que gozava de verdadeira área de lazer) e discurso paradoxal extraído do contraste das narrativas do próprio agravante ao longo do feito (a exemplo da existência ou não de energia elétrica no local) que ferem de morte a credibilidade de sua investida recursal. Decisão mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de fls. 523/525 dos autos de origem que, em cumprimento de sentença, homologou laudo pericial e rejeitou a devolução dos autos ao expert para resposta de quesitos suplementares afetos ao arbitramento de taxa de ocupação indevida de imóvel.

No presente instante, inconformada, a parte agravante interpôs recurso de

agravo de instrumento aduzindo, em síntese que: i) ficou demonstrada a necessidade de o expert responder os quesitos suplementares eis que o valor apurado onera de sobremaneira o agravante; ii) o imóvel periciado é muito simples, conta com pequenas benfeitorias em estado precário, sem qualquer qualidade de moradia ou ocupação; iii) trata-se um terreno com construção residencial unifamiliar em estado de abandono em área de 50m²; iv) o local é servido de pouca infraestrutura urbana necessária, sem guias/sarjetas e galerias pluviais; v) seria mais prudente acatar o valor trazido pelo Agravante através do laudo de seu assistente técnico, sendo que o imóvel sempre foi precário; vi) o agravante nunca residiu na área, mas sim passava algumas horas lá tentando fazer uma área de lazer; vii) repertório de argumentos que torna mais do que prudente a devolução dos autos para resposta de quesitos pelo expert.

Recurso recebido com efeito suspensivo (fls. 124/125) e sem preparo (Gratuidade).

Contraminuta em fls. 131/134 em que defende a parte agravada que: i) o Agravante tomou indevidamente a posse do imóvel para si, fazendo uso para locação de veraneio/final de semana; ii) conforme se extrai dos autos de origem, na época em que o Agravante estava com a posse do imóvel, as condições deste eram outras, pois era inclusive utilizado para fins de locação; iii) imagens colacionadas demonstram que benfeitorias foram retiradas pelo agravante do local (fls. 133); iv) o executado usufruiu de uma boa área de lazer, incluindo piscina, churrasqueira, amplo espaço, etc; v) a área foi objeto de "desmonte" pelo agravante; vi) fotos demonstram que o imóvel possuía sim energia elétrica (fls. 133), tanto que, paradoxalmente, o agravante aduz ter construído padrão elétrico e requereu o abatimento do valor por isto (fls. 296); vii) isto sem contar que o expert considerou o imóvel como sendo para moradia, fazendo constar que se fosse considerado PARA FINS DE ALUGUEL DE TEMPORADA, O VALOR



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A SER PAGO SERIA MUITO MAIOR.

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 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:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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 se demonstra 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

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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".

Em complemento, entende este colegiado que figura difícil enxergar com credibilidade ao discurso da parte agravante.

É dizer que em momento algum refutou o verdadeiro "desmonte" que fez no imóvel desocupado e a incontroversa celeuma que há anos tramita perante este Judiciário a respeito do aludido imóvel, beirando à inocência e/ou à ironia seu vitimista discurso.

Em sequência, nota-se que o magistrado *a quo* empregou mais da metade de sua bem fundamentada decisão ora agravada para referendar as conclusões do expert (por si só já eivadas da tecnicidade devida), iníquo, senão temerário, pretender a parte agravante refuta-las com base no genérico.

No mais, o paradoxo encontrado nos pronunciamentos do agravante (a exemplo da questão da existência de energia elétrica no local) e o contraste das fotos que colacionou em suas razões às fotos acostadas em contraminuta autorizam, por si só,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

manter a decisão agravada em sua integralidade.

Por fim, consigne-se que, tal qual bem pontuado pelo perito, caso fosse considerado o valor de locação para veraneio, o "prejuízo" reclamado pelo agravante seria em muito superior ao que agora reclama.

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)