



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000356867

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2053613-27.2025.8.26.0000, da Comarca de Peruíbe, em que são agravantes IVETE AIKO HIGA BELLINI e JOSÉ ANTONIO BELLINI, é agravada ANA LUCIA ESTEVAM.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 17ª 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 IRINEU FAVA (Presidente sem voto), LUÍS H. B. FRANZÉ E EDUARDO VELHO.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

AFONSO BRÁZ
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 48760

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2053613-27.2025.8.26.0000

AGRAVANTES: IVETE AIKO HIGA BELLINI E OUTRO

AGRAVADOS: ANA LÚCIA ESTEVAM

COMARCA: SÃO PAULO - FORO DE PERUÍBE

JUIZ: IVETE AIKO HIGA BELLINI E OUTRO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. Avaliação dos valores das benfeitorias empreendidas no imóvel objeto da lide. Impugnação. Rejeição. Homologação do laudo pericial. Ausência de elementos aptos a desconstituir a conclusão exarada pelo Expert nomeado pelo Juízo. Laudo produzido sob o crivo do contraditório, por profissional imparcial, de confiança do magistrado, de modo que não há nenhuma irregularidade que justifique a sua desconstituição. Ratificação nos termos do artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal. RECURSO DESPROVIDO.

Agravo de instrumento interposto contra r. decisão do MM. Juízo *a quo*, acostada às fls. 666 que, na ação declaratória de rescisão de contrato de promessa de venda e compra de imóvel, em fase de cumprimento de sentença, homologou o laudo pericial realizado no imóvel objeto da lide, composto pelos lotes nº 29 e 30, do loteamento Estância Balneária de Peruíbe, matriculados sob os nºs 180.288 e 177.592 no Cartório de Registro de Imóveis de Peruíbe/SP, para fins de apuração dos valores das benfeitorias realizadas no local, no período delineado na sentença exequenda (07/09/2017 a 27/06/2022).

Insurgem-se os agravantes contra a r. decisão e defendem que o laudo é imprestável, eis que o perito não retratou corretamente o valor de mercado das benfeitorias em questão. Complementam que, em que pesem os critérios estabelecidos na sentença exequenda, para fins de apuração dos valores das benfeitorias empreendidas no imóvel em questão, o perito elaborou o laudo sem apontar o critério cronológico e a natureza das referidas benfeitorias. Defende que os documentos apresentados pela agravada nos autos de origem, às fls. 372/500, devem ser considerados extemporâneos, pois juntados após a designação da data da perícia. Embasam seu pedido em entendimento jurisprudencial. Buscam a reforma da decisão e o provimento do recurso.

Recurso processado, indeferido o efeito suspensivo almejado, dispensadas as informações (fls. 19/20). Contraminuta às fls. 23/32.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Verifica-se ser hipótese de aplicação do permissivo contido no artigo 252, do Regimento Interno deste Tribunal, que possibilita ao Relator, nos recursos em geral, *“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” (redação dada pelo Assento Regimental nº 562/2017).

Importante ressaltar que a aplicabilidade do mencionado artigo encontra respaldo em jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça: (AgInt no AREsp 1075290/SC, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 15/03/2018, DJe 20/03/2018).

Assim, tendo a decisão hostilizada analisado corretamente as questões suscitadas pelas partes, desnecessária a repetição pormenorizada dos termos nela dispostos, impondo-se a aplicação da norma acima mencionada.

A propósito, decidiu o magistrado “*a quo*”:

(...) Vistos. Os questionamentos apresentados pela requerida já foram respondidos pelo expert em seu laudo pericial, bem como na manifestação de fls. 653/655.

A requerida, em sua manifestação de fls. 661/664 não trouxe qualquer argumento apto a afastar os apontamentos e cálculo trazido pelo perito, apenas reiterou a manifestação de fls. 227, em que requereu o retorno do perito ao imóvel, para nova avaliação.

Assim, considerando ainda que o expert do juízo é isento e equidistante das partes em litígio, forçoso homologar o laudo pericial de fls. 508/538, com a complementação de fls.

653/655, que avaliou o valor gasto em benfeitorias no imóvel em R\$ 268.463,41 (duzentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e sessenta e três reais e quarenta e um centavos). O valor deverá ser atualizado até a data desta decisão.

Assim, homologo o laudo pericial de fls. 508/538, com a complementação de fls. 653/655. Após a imutabilidade desta decisão, intime-se a requerente para providenciar o necessário em termos de prosseguimento, no prazo de 10 (dez) dias. Intime-se. (...).

Acresço, em reforço, que restou demonstrado às fls. 508/538, complementado às fls. 653/655 (dos autos do cumprimento de sentença) que referido laudo foi produzido sob o crivo do contraditório, por profissional imparcial, de confiança do Juízo, de modo que não há nenhuma irregularidade que justifique a sua desconstituição.

Assim, não há enquadramento nas hipóteses elencadas no artigo 873 e incisos, do Código de Processo Civil, a justificar a realização de nova perícia.

A análise do laudo de avaliação apresentado permite verificar que se trata de trabalho bem formulado e instruído com dados suficientes para a conclusão do valor atual das benfeitorias empreendidas no imóvel objeto da lide.

O documento contém descrição pormenorizada de cada benfeitoria empreendida pela agravante, valor de cada item,

quantidade utilizada na reforma do bem, descrevendo de modo detalhado a forma de avaliação aplicada para tal finalidade, com fotos dos locais periciados e das benfeitorias e construções, quando existentes, não havendo subsídios fáticos a corroborar a alegação dos executados, ora agravantes, de que o valor atribuído pelo expert às benfeitorias não condiz com o valor de mercado delas.

Assim, as ponderações feitas pelo agravante não se prestam a descaracterizar o laudo elaborado pelo Sr. Perito nomeado pelo juízo de origem. (fls. 558/641 dos autos do cumprimento de sentença).

Ressalte-se que o pedido de desconstituição do laudo pericial só é cabível quando se comprova, através de dados técnicos suficientes, a existência de “erro” na avaliação procedida pelo Sr. Expert, o que não se verifica na hipótese dos autos.

Não há nenhum elemento a demonstrar que a perícia foi realizada em descompasso com o valor de mercado das benfeitorias realizadas no imóvel, ou, ainda, que a descrição delas não corresponde ao padrão apontado pelo perito.

Ademais disso, após a impugnação apresentada pelos agravantes, o perito foi intimado e prestou os devidos esclarecimentos, fls. 653/655 (dos autos de origem), *in verbis*:

Esclareça o ilustre perito se houve a constatação da existência de benfeitorias úteis, necessárias ou voluptuárias realizadas pela exequente entre os dias 07/09/2017 (data do início da ocupação) até o dia 25/05/2021 (data da

constituição em mora).

R: Como dito anteriormente, o imóvel quando obtido Ana Lucia Estevam, estava em precariedade, sendo realizadas as benfeitorias de ordem uteis e necessárias, não se verificou benfeitorias de ordem voluptuárias, tanto após a ocupação, até a sua desocupação.

Caso positivo o item 01, descreva quais foram as benfeitorias úteis, quais foram as necessárias e quais foram as voluptuárias, especificando a data da realização e os valores dispendidos;

R: Como anteriormente respondido, afirmando nesse esclarecimento, não houve benfeitorias dentro do prazo descrito de ordem voluptuárias.

Caso positivo o item 01, indique em qual documento de fls. 83/239 está relacionada eventuais despesas com a realização da (s) benfeitoria (s).

R: O laudo foi baseado na visita técnica em conformidade com as normas vigentes, sendo realizado todos os cálculos de acordo com as notas apresentada pela parte as fls.83 e seguintes dos autos. Deste modo, levando em consideração as notas e o que foi relacionado entre as partes a conclusão foi o resultado descrito no laudo.

Vale ainda dizer que tais análise de matérias, poderiam elevar os gastos ainda mais, o que só não ocorreu por conta da extinção de empresas que fornecem tais matérias, assim, a norma que gere a responsabilidade civil, estabelece que na sua falta aplica-se as seguintes; AABNT NBR 10821, NBR13755 DE 11/2017 NBR 16747:2020 e NBR 8160/99 conforme está no laudo.

Esclareça o ilustre perito se houve a constatação da existência de benfeitorias necessárias e voluptuárias realizadas pela exequente entre os dias 25/05/2021(data da constituição em mora) até o dia 27/06/2022(data da desocupação do imóvel);

R: Respondido na pergunta de nº 1.5)

Caso positivo o item 04, descreva quais foram as benfeitorias necessárias e quais foram as voluptuárias, especificando a data da realização e os valores dispendidos;

R: Não houve benfeitorias voluptuárias, e todas as

benfeitorias foram realizadas durante sua posse.

Caso positivo o item 04, indique em qual documento de fls. 83/239 está relacionada eventuais despesas com a realização da benfeitoria
R: Como esclarecido no item 3, todos os cálculos foram baseados nas notas e visita, técnicas, sendo as impossíveis de análise, feitos os cálculos conforme orienta e normas técnicas vigente

Esclareça o ilustre perito, levando-se em consideração a confrontação do estado físico externo do imóvel através das fotografias registradas do local inseridas na notarial realizada no dia 04/11/2021 (antes da desocupação do imóvel por parte do exequente), com o estado físico atual (após a desocupação do imóvel), se houve a realização de benfeitorias úteis e necessárias realizadas pela executada;

R: Todas as benfeitorias uteis e necessárias foram feitas pela parte exequente, aos quais observamos que possui nos autos notas de 2018 a 22/06/2022.8) Se positivo o item 07, se tais melhorias valorizaram o imóvel economicamente.
R: Como já afirmado no laudo, diante das benfeitorias realizadas, o imóvel sofreu significativa valorização.

9) Esclareça o ilustre expert se as benfeitorias realizadas após a desocupação do imóvel (27/06/2022), coincide com alguma data dos recibos se notas apontadas nos documentos juntados pela exequente a fls. fls. 83/239 dos autos;
R: As notas aprestadas pela parte exequente, são do ano de 2018 até 22 de junho de 2022.

Como ponderado pelo juízo de origem" (...) os questionamentos apresentados pela requerida já foram respondidos pelo expert em seu laudo pericial, bem como na manifestação de fls. 653/655. A requerida, em sua manifestação de fls. 661/664 não trouxe qualquer argumento apto a afastar os apontamentos e cálculo trazido pelo perito, apenas reiterou a manifestação de fls. 227, em que requereu o retorno do perito ao imóvel, para nova avaliação (...).

Inviável, portanto, dar outro deslinde ao caso.

Por fim, considerando precedentes dos Tribunais Superiores, que vêm registrando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados e, a fim de evitar eventuais embargos de declaração, apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão na decisão vergastada, mesmo quando os tenha examinado implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais apontados pela parte.

Por isso, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

AFONSO BRÁZ
Relator