



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000357617

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2041286-50.2025.8.26.0000, da Comarca de Caraguatatuba, em que são agravantes MERARI SENE MESQUINA (ESPÓLIO) e MARIA BERNARDINO DE ARAUJO MACHADO, são agravados TEOTONIO PEREIRA e SUELI CABRAL DE ARAÚJO PEREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E MARIO CHIUVITE JUNIOR.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

VIVIANI NICOLAU
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº : 48212

AGRAVO Nº: 2041286-50.2025.8.26.0000

COMARCA : Caraguatatuba

**AGTES. : Espólio de Merari Sene Mesquita e Maria
Bernardino de Araújo Machado**

**AGDOS. : Teotonio Pereira e Sueli Cabral de Araújo
Pereira**

JUIZ DE ORIGEM: Gilberto Alaby Soubhie Filho

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA POR ARBITRAMENTO. HOMOLOGAÇÃO DE LAUDO PERICIAL. IMPUGNAÇÃO À METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO RECURSO DESPROVIDO. Agravo de instrumento interposto contra decisão que homologou laudo complementar de avaliação, fixando o valor do imóvel em R\$ 295.000,00, no curso de liquidação por arbitramento. Laudo pericial que não apresenta vícios que comprometam sua validade. Uso de método amplamente reconhecido, explicando as razões para adoção dos critérios empregados para obter a avaliação, que foi detalhada e dividida entre terreno e benfeitorias, conforme laudo complementar, sem demonstração de vício ou parcialidade. Decisão preservada. **NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO”.** (v. 48212).

Trata-se de **agravo de instrumento** interposto contra decisão interlocutória que homologou laudo complementar para declarar o valor do imóvel em R\$ 295.000,00 (fls. 460/462 e 469/470 do processo principal). Origina-se de **liquidação por arbitramento** proposta por **Teotonio Pereira e Sueli Cabral de Araújo Pereira** em face do **Espólio de Merari Sene Mesquita**, representado por **Maria Bernardino de Araújo Machado** (processo nº 0003096-38.2020.8.26.0126).

Os agravantes sustentam, em síntese: houve erro na aplicação do Custo Unitário Básico de Construção (CUB), pois o perito utilizou valores referentes ao ano de 2002 e não de 2023; a metodologia utilizada para a avaliação foi equivocada, comprometendo a precisão do laudo; o Juízo a quo deixou de se manifestar sobre embargos

de declaração que buscavam esclarecimento sobre a abrangência da avaliação; a tabela Ross-Heidecke, utilizada pelo perito, não reflete corretamente a valorização ou desvalorização do imóvel; considerando os parâmetros corretos, o valor adequado para a avaliação do imóvel seria R\$ 322.675,35. Por tais fundamentos, requer o provimento do recurso para reformar a decisão impugnada e retificar o valor da avaliação do imóvel.

Decisão proferida em **10/02/2025**.
Recurso interposto em **12/02/2025**. O preparo foi dispensado em razão da gratuidade de justiça.

Distribuição a esta relatoria, observando a **prevenção** pelo processo nº 2135013-05.2021.8.26.0000.

Ausente pedido de atribuição de efeito ao recurso. Contraminuta apresentada (fls.23/31). **Não registrada oposição ao julgamento virtual.**

É O RELATÓRIO.

O recurso não comporta provimento.

De início, cumpre destacar que o processo de origem trata da liquidação por arbitramento de sentença proferida na ação de reintegração de posse, na qual se reconheceu aos agravantes o direito à indenização pelas benfeitorias úteis introduzidas em imóvel de titularidade dos agravados.

A fase de liquidação foi regularmente instruída.

O perito nomeado apresentou sucessivos laudos (principal e complementares), analisando detidamente as condições do imóvel, os métodos de avaliação, os dados de mercado e as impugnações apresentadas pelas partes.

Em especial, o último laudo complementar (fls. 438/448) apresentou valores discriminados: Terreno: R\$ 178.895,00; Benfeitorias: R\$

115.828,90; Valor total: R\$ 295.000,00.

A insurgência do agravante quanto à adoção do CUB de 2002 não merece acolhida. Isso porque o perito justificou tecnicamente a escolha, com base na idade aparente da construção (21 anos) e na metodologia prevista nas normas da ABNT (NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2), além da Tabela Ross-Heidecke, largamente aceita na jurisprudência como instrumento adequado de cálculo da depreciação de edificações.

Nos termos da decisão recorrida:

“A parte ré concordou com a conclusão pericial (fls.458/459). Contudo, nova insurgência da parte requerida argumentando que o expert não poderia ter utilizado o CUB (Custo Unitário Básico de Construção) do ano de 2002, porque não alcançaria a valorização do bem, mesmo que ocorresse uma valorização imobiliária. Contudo, melhor sorte não ampara a tese da parte requerida. Isso porque o Avaliador utilizou-se do quanto preconizado na norma NBR 14.653 e do método da Tabela Ross-Heidecke para a apuração dos valores, levando-se em conta a idade da construção fixado o período de janeiro de 2002, até porque, conforme apurado pelo expert, em vistoria realizada no ano de 2022, apontou que “..o imóvel é composto por uma edificação residencial de dois pavimentos, construída em alvenaria e idade aparente de 21 anos.”(fls.285). Tal assertiva não foi infirmada pela parte requerida”.

Necessário observar que a parte agravante não produziu divergência fundada em análise técnica, já que não está assistida por nenhum técnico, impugnando de forma geral as conclusões do laudo com base em pressuposições a respeito da metodologia adotada.

A suposta contradição entre o ano do CUB e o ano de referência da avaliação foi suficientemente esclarecida pelo *expert* ao longo das manifestações técnicas. Não se identificam omissões ou incoerências aptas a invalidar a perícia.

Vale lembrar que, nos termos do art. 464, § 1º, do CPC, o laudo técnico somente será considerado ineficaz se apresentar vícios insanáveis, o que não se verifica no caso. Ao contrário, o trabalho pericial mostrou-se coerente, fundamentado e imparcial, tendo inclusive respondido a diversas impugnações formuladas pelas partes.

A alegação de ausência de clareza quanto à extensão do valor apurado tampouco procede. A decisão homologatória, ao referendar o laudo, consignou expressamente que o valor de R\$ 295.000,00 representa a avaliação do imóvel como um todo, com discriminação clara entre terreno e benfeitorias.

Em conclusão, a decisão é preservada.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

VIVIANI NICOLAU
Relator