



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000364972

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2035422-31.2025.8.26.0000, da Comarca de Sumaré, em que é agravante COMERCIAL IMOBILIÁRIA FIO DE OURO S/A, é agravado JOSÉ LUIZ PEREIRA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª 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 PAULO ALCIDES (Presidente) E ADEMIR BENEDITO.

São Paulo, 13 de abril de 2025.

FÁBIO PODESTÁ

Relator

Assinatura Eletrônica

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 2035422-31.2025.8.26.0000
AGRAVANTE: COMERCIAL IMOBILIÁRIA FIO DE OURO S/A
AGRAVADO: JOSÉ LUIZ PEREIRA SILVA
COMARCA: SUMARÉ
VOTO Nº 40202

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Recurso contra r. decisão que homologou o laudo pericial e seus esclarecimentos, fixando o valor das benfeitorias em R\$ 470.000,00 - Pretensão à reforma – Inadmissibilidade - Impugnação ao laudo, notadamente com relação ao indicador utilizado para avaliação da benfeitoria, sob o fundamento de que o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, objetiva avaliar as benfeitorias para a cidade de São Paulo e região metropolitana, não podendo ser empregado para cidade do interior – Perito que esclareceu que o referido estudo é o mais utilizado pelos profissionais da área, sendo o mais adequado, fundamentando porque a utilização do indicador Custo Unitário Básico da Sinduscon -SP não reflete o real valor das benfeitorias realizadas - Laudo fundamentado, elaborado de forma técnica e imparcial – Inteligência do art. 473, do CPC – Decisão mantida - RECURSO DESPROVIDO

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por **COMERCIAL IMOBILIÁRIA FIO DE OURO** contra a r. decisão copiada às fls. 49/50 (destes autos), que homologou o laudo pericial e seus esclarecimentos, fixando o valor das benfeitorias em R\$ 470.000,00.

Sustenta, em síntese: (i) utilização do estudo de valores de edificações de imóveis urbanos do IBAPE/SP para avaliação da benfeitoria (fl. 6); (ii) multiplicação da área construída pelo CUB (fl. 8); (iii) da discrepância dos valores apurados no laudo pericial e dos laudos das partes (fl. 11); (iv) dos valores dos imóveis localizados na mesma região (fl. 12).

Recurso tempestivo (fl. 51), preparado (fls. 206/207 e

214/215), recebido sem atribuição de efeito suspensivo, ante ausência de pedido (fl. 210, item 2), e contraminutado às fls. 217/224.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Trata-se, na Origem, de liquidação de sentença, na qual foi determinada a realização de perícia para apuração do valor das benfeitorias feitas no imóvel (fl. 47 dos autos de Origem), sendo o laudo pericial apresentado às fls. 93/136 (daqueles autos) homologado pela r. decisão de fls. 290/291 (da Origem), contra a qual recorre a agravante.

Compulsando os autos, observa-se que o objetivo da perícia era a fixação do valor das benfeitorias realizadas no imóvel, sendo necessários conhecimentos técnicos específicos, os quais foram adequadamente preenchidos pelo *expert*, contendo os requisitos estabelecidos no art. 473 do CPC.

O profissional, de confiança do Juízo, desenvolveu seu trabalho de forma técnica e imparcial, além de clara indicação da metodologia utilizada, inclusive reafirmada pelos esclarecimentos prestados às fls. 269/275 (da Origem).

A agravante apresentou impugnação ao laudo, notadamente com relação ao indicador utilizado para avaliação da benfeitoria (fls. 142/146, da Origem), sob o fundamento de que o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, objetiva avaliar as

benfeitorias para a cidade de São Paulo e região metropolitana, não podendo ser empregado para Sumaré, que é uma cidade do interior.

Sobre tal questão, o perito esclareceu (às fls. 270/271 dos autos de Origem), que:

O referido estudo é o mais utilizado pelos profissionais da área. O fato de o estudo de mercado ter sido realizado no mercado imobiliário da cidade de São Paulo e região Metropolitana não deve ser um aspecto negativo, tampouco ser limitada exclusivamente ao retromencionado mercado, dada a heterogeneidade da região, o que torna o estudo bastante completo.

O estudo em questão fora elaborado pelo IBAPE/SP, que é o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo, ou seja, não se trata de instituto vinculado apenas a Capital do Estado e a Região Metropolitana. Não distante, o referido estudo possui tabelas, parâmetros e diretrizes baseados em Normas, Resoluções e/ou outros documentos de referência no mercado, o qual é amplamente utilizado por quase a totalidade dos profissionais da área. Ou seja, não há qualquer impedimento no uso do estudo em avaliações em municípios fora da capital e da região metropolitana, sendo este o mais adequado.”

Ainda, o expert esclareceu, inclusive com exemplo prático, porque a utilização do indicador Custo Unitário Básico da Sinduscon -SP não reflete o real valor das benfeitorias realizadas (fl. 271/273 dos autos de Origem).

Portanto, de rigor o acolhimento do laudo judicial.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Não comporta, pois, reforma a r. decisão agravada.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação supra.

Observa-se, por fim, que a oposição de embargos de declaração manifestamente protelatórios ensejará a condenação ao pagamento da multa prevista no parágrafo 2º do artigo 1.026 do Código de Processo Civil.

FÁBIO PODESTÁ

Relator