



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000421212

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2071372-04.2025.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é agravante LUIZ OLAVO SCARPINI, são agravados THIAGO JOSÉ MONTEIRO e CRISTIANE BARETTA MONTEIRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ DUARTE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARMEN LUCIA DA SILVA

Relatora

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2071372-04.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: LUIZ OLAVO SCARPINI

AGRAVADOS: THIAGO JOSÉ MONTEIRO E OUTRO

COMARCA: RIBEIRÃO PRETO - 9ª VARA CÍVEL

MM. JUIZ DE DIREITO: LEX RICARDO DOS SANTOS TAVARES

VOTO Nº 26.422

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de rescisão contratual e devolução de valores, fundada em contrato de locação. Insurgência contra a decisão que indeferiu a produção de prova oral e determinou a produção de prova pericial indireta para constatar o estado do imóvel anteriormente locado. Pretensão de reforma. Impossibilidade. Razoabilidade da medida, considerando que, diante do lapso temporal entre a desocupação do imóvel e o momento atual, a prova testemunhal não se revela suficiente para se sobrepor à análise técnica. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão proferidas a fls. 386/390 que, nos autos da ação de rescisão de contrato e devolução de valores, fundada em contrato de locação (1004344-07.2024.8.26.0506, indeferiu a produção de prova oral e determinou a produção de prova pericial indireta a ser realizada com base nos elementos documentais acostados aos autos.

Eis o trecho da decisão agravada:

[...] "DO SANEAMENTO E DA ORGANIZAÇÃO DO PROCESSO

Não há questões processuais pendentes.

Os autores deverão comprovar os vícios ocultos que alegaram existir no imóvel quando da locação,

demonstrando, inclusive, que tais vícios tornaram inviável a manutenção do contrato de locação.

Já o réu deverá demonstrar os danos causados pelos autores, bem como a necessidade dos reparos e a correção dos prejuízos. Além disso, deverá comprovar que o imóvel foi locado em perfeito estado de conservação.

Desse modo, considerando as peculiaridades do caso, notadamente o fato do imóvel já ter sido desocupado e sofrido intervenções posteriores, tenho que a única prova adequada para solução do caso é a prova pericial indireta, ficando indeferida a produção da prova oral.

A perícia indireta deverá ser realizada com base nos elementos documentais acostados aos autos, especialmente: laudo de vistoria inicial e final do imóvel; fotografias e demais registros visuais disponibilizados pelas partes; orçamentos, notas fiscais e comprovantes de reparos eventualmente apresentados; quaisquer outros documentos relevantes que possam elucidar as condições do imóvel na época da locação e no momento da devolução das chave.

Nomeio como perita judicial a engenheira Patrícia Magatho, inscrita no e-mail pengerengenharia@gmail.com, a quem incumbirá realizar a prova pericial indireta.

Intime-se a perita para que informe se aceita o encargo, apresentando proposta de honorários no prazo de cinco dias. Após aceitação, intime-se os autores para o depósito dos honorários em prazo idêntico, sob pena de preclusão. Destaca-se que os autores requereram a produção da prova pericial (página 381), devendo arcar com o custo.

Faculto às partes, no prazo de 15 (quinze) dias, a

apresentação de quesitos e a indicação de assistentes técnicos.

Designo que a prova pericial será realizada em data a ser ajustada entre a perita e as partes, mediante intimação prévia, comprovando-se nos autos.

Prazo para entrega do laudo pericial: 30 dias, a contar do recolhimento pericial.

Após a apresentação do laudo pericial, intimem-se as partes para manifestação no prazo comum de 15 (quinze) dias”.

O recorrente alega, em linhas gerais, que a prova oral (depoimentos de testemunhas e dos próprios recorridos) é essencial para esclarecer fatos importantes, como o estado de conservação do imóvel e os reparos necessários, que são questões centrais no processo. Segundo relato do agravante, os autores/recorridos afirmam que o imóvel estava inabitável, o que justifica a multa contratual e a retenção do valor pela seguradora. No entanto, o agravante contesta essa alegação e defende que o imóvel estava em boas condições e que os reparos necessários eram de responsabilidade deles. Além disso, insiste que a decisão de indeferir as provas orais impede uma investigação completa da verdade real e configura cerceamento de defesa. Pelos tais motivos, requer o provimento do revogando-se a decisão que indeferiu a produção das provas orais, permitindo que a verdade real seja plenamente apurada e a defesa do recorrente seja respeitada.

É o relatório.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 12).

Dispensar a intimação da parte agravada para oferecer contraminuta, porquanto o julgamento de imediato deste recurso não lhe causará nenhum prejuízo processual e prestigiará os princípios da economicidade, celeridade e duração razoável do processo.

O recurso preenche os requisitos previstos nos artigos 1.007 e 1.010, notadamente dos seus incisos II e III, ambos do Código de Processo Civil, tendo sido apresentados os fundamentos de fato e de direito do inconformismo, permitindo o seu conhecimento.

Não se verifica irregularidade na concessão da produção de prova pericial indireta aos autores/agravados. É importante destacar que a produção de prova documental ou oral é de competência do julgador, cabendo a ele, com exclusividade, avaliar a necessidade de sua produção no caso concreto.

Nesse sentido é o preceito constante do artigo 370 do Código de Processo Civil:

“Caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito”.

A colheita de elementos probatórios, consoante anota o eminente Des. José Roberto dos Santos Bedaque, *“é ato privativo do julgador”* (cf. “Poderes Instrutórios do Juiz”, Ed. RT, 2ª ed., pág. 13).

Frise-se, o juiz é o destinatário maior das provas, competindo-lhe o poder-dever de tomar iniciativas em matéria probatória, sendo certo que ele está compromissado a postulados básicos que asseguram: a) igualdade entre as partes para efetividade da garantia do artigo 5º da Constituição Federal; b) realização de todas as provas

necessárias à instrução da causa.

Ademais, a natureza eminentemente técnica da matéria, por si só, justifica a prevalência do laudo pericial sobre o relato testemunhal. Esse entendimento é ainda mais reforçado pelo tempo decorrido entre a desocupação do imóvel e o momento atual, o que compromete o nível de detalhamento que a prova testemunhal poderia oferecer ao conjunto probatório.

Diante dos elementos apresentados, conclui-se que os relatos testemunhais são impertinentes para o deslinde da causa, sendo a prova pericial indireta já determinada pelo MM. Juiz o meio mais adequado para a instrução processual. Por essas razões, a decisão não carece de reforma.

Fica, portanto, mantida, a decisão agravada.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

CARMEN LÚCIA DA SILVA
Relatora