



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000422130

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2103832-44.2025.8.26.0000, da Comarca de Piracicaba, em que é agravante VEM VIVER PIRACICABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são agravados JOSÉ ANTONIO GONÇALVES DE JESUS (JUSTIÇA GRATUITA) e LUCIENE VASQUEZ DE JESUS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de instrumento nº 2103832-44.2025.8.26.0000

Processo nº: 0011213-71.2024.8.26.0451

Agravante: Vem Viver Piracicaba Empreendimentos Imobiliários Ltda

Agravada: José Antonio Gonçalves de Jesus e Luciene Vasquez de Jesus

Juiz de origem: Daniela Mie Murata

Voto nº 6.307

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de resolução contratual c.c Reintegração de posse – Liquidação de sentença – Decisão que determinou a realização de perícia para avaliação de benfeitorias realizadas no imóvel - Insurgência da executada – Rejeição – Laudo por ela acostado que foi unilateralmente produzido e especificamente impugnado pela parte contrária – Perícia que se mostra adequada e necessária, devendo o especialista ser capaz de apurar eventuais alterações na edificação realizadas após a entrega do imóvel, bem como considerar desgastes provenientes do tempo transcorrido – Decisão mantida – RECURSO DESPROVIDO, com determinação.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão de fl. 57 dos autos originários, que determinou a realização de perícia para a avaliação de benfeitorias realizadas.

A agravante alega que a perícia mostra-se desnecessária, pois já há laudo nos autos elaborado por empresa especializada e, em razão do tempo transcorrido desde a ocupação do imóvel por terceiro, não há como o *expert* apurar o valor das benfeitorias existentes na época.

Recurso tempestivo e preparado, recebido no efeito suspensivo.

É o relatório.

A irresignação não comporta acolhimento.

Extraí-se dos autos que houve determinação do d. Juízo *a quo* para a realização de perícia técnica com o objetivo de que fossem avaliadas as benfeitorias realizadas pela agravante.

Contra essa decisão ela se irressigna, com os argumentos de que (i) já apresentou aos autos laudo elaborado por empresa especializada e (ii) houve considerável transcurso de tempo desde que reintegrado o imóvel, tendo sido, inclusive, ocupado por terceiro que realizou alterações nas modificações.

Pois bem. Conquanto o documento de fls. 10/20 tenha sido elaborado por profissional idôneo, é de produção unilateral e foi especificamente impugnado pela parte agravada.

Nesse contexto, a realização de perícia técnica por *expert* indicado pelo juízo mostra-se adequada e relevante para o deslinde da *quaestio*.

Ressalte-se que o perito deverá ser capaz de apurar eventuais alterações na edificação realizadas após a entrega do imóvel, bem como considerar desgastes provenientes do tempo transcorrido – devendo, inclusive, considerar as imagens e demais informações pertinentes constantes no laudo apresentado pela recorrente.

É o quanto basta.

Pelo exposto, meu voto nega provimento ao recurso, nos termos explicitados, com determinação.

MICHEL CHAKUR FARAH

RELATOR