

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SERGIPE

ACÓRDÃO: 201511178
 RECURSO: Agravo de Instrumento
 PROCESSO: 201500713411
 RELATOR: ROBERTO EUGENIO DA FONSECA
 PORTO

AGRAVANTE JOSE CORREIA SANDES FILHO Advogado: LAURA CRISTINA MACHADO FIGUEIREDO
 AGRAVANTE MARIA CELIA NERY SANDES Advogado: LAURA CRISTINA MACHADO FIGUEIREDO
 AGRAVADO VIVO TELEFÔNICA BRASIL S A Advogado: ARYSTÓBULO DE OLIVEIRA FREITAS

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – REVISIONAL DE ALUGUEL – AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – IRRESIGNAÇÃO QUANTO A NOMEAÇÃO DE PERITO NA ÁREA DE ENGENHARIA CIVIL – ALEGAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE REALIZAÇÃO DA PERÍCIA POR CORRETOR DE IMÓVEIS – NÃO CABIMENTO – ATRIBUIÇÃO LEGAL DOS ENGENHEIROS CIVIS – LEI Nº 5.194/66 (ART. 7º LETRA C) -

**PROFISSIONAL
HABILITADO
PARA FEITURA
MAIS
APROFUNDADA
DA PERÍCIA –
MAGISTRADO A
QUO É
DESTINATÁRIO
DAS PROVAS -
INTELIGÊNCIA
DO ARTIGO 130
DO CPC –
RECURSO
CONHECIDO E
IMPROVIDO –
DECISÃO
UNÂNIME.**

**- O engenheiro
civil é
profissional
mais habilitado
para uma
feitura mais
complexa com
análise das
peculiaridades
atinentes a
avaliação de
bem imóvel, a
fim de subsidiar
uma melhor
orientação para
o Juízo a quo.**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos, acordam os integrantes do Grupo I, da 1ª Câmara Cível, do Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, por unanimidade, conhecer do recurso interposto para lhe negar provimento, em conformidade

com o relatório e voto constantes dos autos, que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Aracaju/SE, 14 de Julho de 2015.

DES. ROBERTO EUGENIO DA FONSECA PORTO
RELATOR

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo **JOSÉ CORREIA SANDES FILHO E MARIA CÉLIA NERY SANDES** contra a decisão proferida nos autos de Ação Revisional de Aluguel ajuizada em face de **TELEFÔNICA VIVO**.

Eis o teor da decisão agravada:

“Indefiro o pedido retro, uma vez que a perícia será realizada por uma profissional especialista em engenharia em avaliações e perícias, consoante certidão de fl. 112. Aguarde-se a realização da audiência.”

Em suas razões recursais, os agravantes alegam não ser necessária a nomeação de um Engenheiro Civil para a avaliação de um imóvel no mercado imobiliário.

Aduzem que a decisão agravada fora equivocada visto que indeferiu o pedido de substituição do perito Engenheiro Civil por um perito Corretor de Imóveis, mais apropriado ao deslinde do feito.

Sustentam que um corretor imobiliário seria capaz de efetuar a perícia em questão, uma vez que contribuirá com uma maior segurança e domínio sobre o mercado imobiliário atual.

Ressaltam que o trabalho a ser desenvolvido se limita à atualização de contrato de locação de imóvel que se iniciou há mais de 13 anos, para a instalação de antenas de telefonia móvel, e que, com a valorização do mercado imobiliário, o valor da locação não o acompanhou.

Acrescentam, ao fim, que **“o indeferimento da prova pericial por perito Corretor Imobiliário causará enormes**

danos aos requerentes que podem, a partir dela, aperfeiçoar sua tese jurídica, com a finalidade de procedência da demanda”.

Por fim, postularam o provimento do agravo.

Efeito suspensivo indeferido.

Foram apresentadas as contrarrazões.

Informações do Juízo a quo, mantendo a decisão agravada.

Em síntese, o relatório.

VOTO

O recurso interposto apresenta-se tempestivo, preparado e instruído com os documentos relacionados no art. 525 do Código de Processo Civil.

Trata-se de uma ação de revisional de aluguel, onde os agravantes são locadores de um imóvel para a instalação de antenas de telefonia móvel.

Consta dos autos que a locação iniciou-se em 09/02/2001, tendo como valor mensal o montante de R\$ 600,00 (seiscentos reais), com reajuste anual pelo IGP-M, possuindo tão somente um aditivo, para permitir à locatária o compartilhamento da área sobredita com outras operadoras de telefonia.

Em razão da valorização do mercado imobiliário, os agravantes perceberam que o valor do aluguel estava defasado e, na tentativa de negociar com o recorrido para propor um aditivo contratual, resolveram contatá-lo, permanecendo o mesmo inerte.

Ato contínuo, os agravantes ingressaram com ação revisional de aluguel, na qual fora nomeado um perito Engenheiro Civil para avaliação do imóvel, tendo os mesmos refutado o referido expert, requerendo a substituição para um corretor de imóveis.

Ocorre que, o supracitado pedido foi indeferido, motivo pelo qual foi interposto o presente agravo.

Pois bem.

Analisando os autos, observo não haver verossimilhança nas alegações dos recorrentes.

Com base nas circunstâncias supra aludidas, constato ser mais adequado que a perícia seja realizada por Engenheiro Civil, que irá avaliar o valor locatício do imóvel em tela.

Isto porque, entendo que para atualização do contrato de aluguel, antevejo a necessidade de realização de perícia por profissional habilitado, qual seja, engenheiro civil, para uma feitura mais complexa com análise das peculiaridades atinentes ao caso, a fim de subsidiar uma melhor orientação para o Juízo a quo.

Com efeito, os corretores de imóveis não possuem atribuição legal para a avaliação de imóveis, mas apenas para opinar quanto à comercialização imobiliária (Lei Federal nº 6.530/1978, art. 3º), sendo esta atribuição pertencente aos engenheiros, conforme Lei nº 5.194/66 (art. 7º letra c).

Eis o teor da jurisprudência dos Tribunais Pátrios nesse sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. LIBERAÇÃO DE VALORES. IMPUGNAÇÃO RECEBIDA NO EFEITO SUSPENSIVO. RECURSOS ESPECIAIS AINDA NÃO JULGADOS NO STJ. CAUÇÃO OFERECIDA PELO CREDOR. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL POR CORRETORES DE IMÓVEIS. INCABIMENTO. ATRIBUIÇÃO LEGAL DOS ENGENHEIROS. INVALIDADE DA AVALIAÇÃO. (...). É inválida a avaliação do imóvel através de corretor de imóvel, porque esta atribuição pertencente aos engenheiros, conforme Lei nº 5.194/66 (art. 7º letra c). Antes da adequada avaliação, é incabível o recebimento do bem em caução e, conseqüentemente, não é possível o prosseguimento do Cumprimento de Sentença, para os fins pretendidos pela agravante (liberação de valores). Negativa de seguimento a Agravo de Instrumento em confronto com jurisprudência deste TJRS.

(Agravado de Instrumento Nº 70058717851, Décima Terceira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Lúcia de Castro Boller, Julgado em 10/09/2014)

(TJ-RS - AI: 70058717851 RS , Relator: Lúcia de Castro Boller, Data de Julgamento: 10/09/2014, Décima Terceira Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 12/09/2014)

“APELAÇÃO CÍVEL, RECURSO ADESIVO E DUPLO GRAU DE JURISDIÇÃO OBRIGATÓRIO. DESAPROPRIAÇÃO. PERÍCIA REALIZADA POR TÉCNICO E CORRETOR DE IMÓVEIS. DESCABIMENTO. ATIVIDADE PRIVATIVA DE ENGENHEIRO. LEI Nº 5194/66, ART. 7º, C. PRECEDENTES. PROCESSO ANULADO DE OFÍCIO. DECLARADA A NULIDADE DA PERÍCIA, DE OFÍCIO, PREJUDICADOS OS RECURSOS E O DUPLO GRAU DE JURISDIÇÃO OBRIGATÓRIO.”

(Apelação e Reexame Necessário Nº 70020631735, Terceira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator Doutor Pedro Luiz Pozza, Julgado em 18/12/2007)”.

Ademais, saliento, ainda que o Magistrado *a quo* é o destinatário das provas, nos moldes do art. [130](#), [CPC](#), fazendo-me supor que a nomeação do perito na área de Engenharia Civil, seria mais proveitoso na obtenção de esclarecimentos suficientes para dirimir a controvérsia estabelecida na demanda.

Eis o teor do art. 130 do CPC, *in verbis*:

“Art. 130 - Caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias à instrução do processo,

indeferindo as diligências inúteis ou meramente protelatórias”.

Sendo assim, por ser o Magistrado a quo o destinatário das provas, conferindo-lhe o poder de nomear profissional de sua confiança, faz-se necessária a realização da perícia hábil e de feitura mais aprofundada, a ser realizada pelo perito na área de engenharia civil para melhor orientação do juízo para fixação do valor referente ao aluguel do contrato do imóvel.

Não há, portanto, plausibilidade nas razões dos agravantes.

Ante a tais considerações e sem mais delongas, deve ser mantida a decisão agravada, razão pela qual voto pelo improvimento do recurso.

É como voto.

Aracaju/SE, 16 de Julho de 2015.

DES. ROBERTO EUGENIO DA FONSECA PORTO
RELATOR