



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
São Paulo

30ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2019.0000672783

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2030174-94.2019.8.26.0000, da Comarca de Cubatão, em que é agravante AUTO POSTO CUBATÃO LTDA., são agravados SANNY RACHMANN e VERA SMITH RACHMANN.

ACORDAM, em 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ANDRADE NETO (Presidente) e LINO MACHADO.

São Paulo, 21 de agosto de 2019.

MARCOS RAMOS

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
São Paulo

30ª Câmara de Direito Privado

39.597

Agravo de Instrumento nº 2030174-94.2019.8.26.0000
Comarca: Cubatão
Juízo de origem: 2ª Vara Judicial
Ação nº 1001871-38.2018.8.26.0157
Agravante: Auto Posto Cubatão Ltda.
Agravados: Sanny Raschmann e outro

f

EMENTA: Locação de imóvel comercial – Posto de combustível - Ação renovatória – Decisão que indeferiu o pedido de substituição do perito nomeado para avaliação do bem – Reforma – Cabimento – Perito designado que é corretor de imóveis – Bem imóvel com cerca de 5.000 m² e com 900 m² de área construída - De rigor a nomeação de profissional com conhecimento na área de engenharia, mediante observância das normas específicas do setor – Substituição - Possibilidade – Sempre que possível, convém a nomeação de especialista na área relacionada ao objeto da perícia - Inteligência do art. 468, I, do CPC.

Recurso da ré parcialmente provido.

VOTO DO RELATOR

Trata-se de agravo de instrumento interposto em razão de parte da r. decisão copiada às fls. 74, proferida nos autos da ação renovatória de locação comercial promovida por "Auto Posto Cubatão Ltda." em face de Sanny Rachmann e outra, que indeferiu o pedido de substituição do perito judicial.

Aduz a autora/agravante, em síntese, ser imperiosa que a perícia no imóvel seja realizada por profissional



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

São Paulo

30ª Câmara de Direito Privado

com conhecimento de engenharia, não pelo corretor de imóveis nomeado, com adoção do método de galonagem, ao que postulou pela concessão de efeito suspensivo e, ao final, pela reforma da decisão recorrida.

Contraminuta às fls. 83/90.

É o relatório.

O recurso comporta parcial acolhimento.

Determinada a realização de perícia para avaliação do bem imóvel locado e delimitação do valor devido a título de locativos mensais, foi nomeado um corretor de imóveis para realização do trabalho, fato contra qual se insurgiu a agravante, e com razão.

Em se tratando, o imóvel objeto da ação, de um espaço destinado à atividade de posto de combustíveis, com aproximadamente 5.000m² e cerca de 900m² de área construída, revela-se conveniente que o profissional nomeado detenha conhecimentos na área de engenharia, haja vista a complexidade do trabalho a ser desenvolvido e a eventual observância de normas específicas do setor.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

São Paulo

30ª Câmara de Direito Privado

Oportuno ressaltar que o próprio corretor de imóveis reconheceu sua limitação para o exercício da função ao apontar que se valeu da contratação de um engenheiro para auxiliá-lo na execução do seu mister – fls. 103.

Ademais, sempre que possível, convém a nomeação de especialista da área relacionada ao objeto do trabalho pericial a ser desenvolvido, certo que a hipótese recomenda a realização da perícia por profissional com formação na área de engenharia.

O art. 468, inciso I, do Código de Processo Civil (art. 424, inciso I, do diploma processual civil revogado) faculta, a qualquer tempo, a substituição do perito quando este carecer de conhecimento técnico ou científico.

Nesse sentido: ***“PERÍCIA - Patente de exploração do produto químico 'friponil' - Nomeação de profissional com conhecimento nas áreas de engenharia civil e mecânica – Substituição - Possibilidade - Art. 424, I, do CPC - Necessidade de nomeação de perito especialista na área relacionada a perícia a ser desenvolvida, que no caso é a química - Perito anterior que havia sido nomeado que declinou do ofício, justamente por afirmar serem necessários***



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
São Paulo

30ª Câmara de Direito Privado

conhecimentos do ramo da química para a realização do trabalho - Precedentes jurisprudenciais - Recurso provido.” (TJSP, Agravo de Instrumento nº 0172475-1.2013.8.26.00, 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Rel. LÍGIA A. BISOGNI, j. 04.11.2013)

“Agravo de instrumento. PROPRIEDADE INDUSTRIAL. SUBSTITUIÇÃO DE PERITO. Recurso que deve ser admitido em virtude da subsunção ao conceito de urgência adotado pelo STJ, no julgamento do REsp n. 1.704.520/MT. Mérito. Hipótese em que a perita nomeada afirmou sua expertise no fato de ter atuado em outros feitos e informou que a realização dos trabalhos será acompanhada por engenheiro. Formação jurídica que não é suficiente para satisfazer a exigência de conhecimento técnico ou científico especializado no objeto da perícia. Requisito que não pode ser suprido pelo auxílio de terceiros. Substituição que se impõe, nos termos do art. 468, I, do CPC. Decisão reformada. Recurso provido.” (TJSP, Agravo de Instrumento n.º 2230587-60.2018.8.26.0000, 1ª Câmara Reservada de Direito, Rel. Des. Hamid Bdine, j. 03.04.2019 – grifou-se)

Com relação ao método a ser utilizado na perícia (galonagem), trata-se de critério que será definido pelo próprio profissional nomeado no regular exercício de sua função técnica,



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

São Paulo

30ª Câmara de Direito Privado

não competindo ao Juízo interferir nos métodos científicos que deverão ser utilizados para elaboração do trabalho, que poderão ser objeto de eventual impugnação e pedido de oportunos esclarecimentos pela parte interessada.

Ademais, como bem ressaltou o digno Juízo de piso acerca da questão, nada impede que sejam formulados quesitos levando em consideração o “método de galonagem”, que a recorrente pretende ver empregado, embora deva ser respeitada a independência técnica do profissional.

Ante o exposto, confiro parcial provimento ao recurso.

MARCOS RAMOS
Relator
Assinatura Eletrônica