Perícia judicial não é improviso: método, sigilo e precisão.

Por Hilário Franklin

Resumo:

No contencioso cível e imobiliário, perícias e liquidações exigem método: delimitação temporal clara, apuração do valor locatício de mercado sem duplicidades e compensação com atualização conforme decisão judicial — sempre com sigilo e ética.

No contencioso cível e imobiliário, perícias e liquidações não admitem improviso. O trabalho começa pela clareza dos marcos do caso e pela organização da prova: o que é fato comprovado, o que depende de demonstração técnica e o que a lei atribui como ônus de cada parte. Em seguida, estruturar a atuação para que o perito disponha de informações úteis, transparentes e verificáveis — sem jamais violar o sigilo do cliente.

Em demandas envolvendo taxa de ocupação, valores locatícios e despesas condominiais/tributárias, há três pilares que guiam a estratégia:

- Delimitação temporal — identificar o termo final da ocupação (por exemplo, a data de imissão na posse/entrega das chaves) para evitar projeções indevidas após esse marco.
- Coerência econômica — a taxa de ocupação deve refletir o valor locatício de mercado, com metodologia comparativa idônea. Quando a sentença determina que as cotas condominiais ordinárias já estão incluídas no valor locativo, combater duplicidades é imperativo.
- Compensação e atualização — quando há valores pagos a serem restituídos, apresento memória de cálculo com atualização e juros conforme determinado judicialmente, facilitando a conferência pericial e a decisão do juízo.

Na prática, isso se traduz em um kit pericial: carta de apresentação ao perito, memorial técnico com diretrizes, quesitos objetivos, planilha de referência (mês a mês), termo de entrega de documentos e ata de acompanhamento. O objetivo é simples: dar previsibilidade ao trabalho técnico e resguardar direitos, com respeito absoluto às regras processuais e ao dever de confidencialidade.

Perícia bem-sucedida não depende de adjetivos; depende de método. Ao padronizar os fluxos, antecipar dúvidas técnicas e apontar riscos de bis in idem, reduzimos controvérsias, encurtamos o caminho da decisão e fortalecemos a segurança jurídica do cliente.

Este texto tem caráter informativo e não substitui a análise específica de cada caso. Atendo com descrição e compromisso ético em todas as fases do processo.