



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000367318

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000255-29.2023.8.26.0294, da Comarca de Jacupiranga, em que é apelante ADELIA SILVA GONÇALVES (INTERDITO(A)), é apelado SEBASTIÃO DIAS RIBEIRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ENEAS COSTA GARCIA E MÔNICA DE CARVALHO.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

ALEXANDRE MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

1ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1000255-29.2023.8.26.0294

Comarca: Jacupiranga (1ª Vara)

Apelante: Adelia Silva Gonçalves (Representada)

Apelado: Sebastião Dias Ribeiro

Juiz sentenciante: Bruno Rocha Julio

Voto nº 36.953

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE ARBITRAMENTO E COBRANÇA DE ALUGUÉIS. RECURSO PROVIDO. 1.- Ação de arbitramento e cobrança de aluguéis movida pela autora contra o réu, seu ex-companheiro, pelo uso exclusivo de imóvel comum. 2.- Sentença de parcial procedência condenou o réu ao pagamento de aluguéis mensais de R\$ 90,00, desde a citação até a venda do imóvel. 3.- A questão em discussão consiste em analisar (i) a alegação de cerceamento de defesa pela ausência de nova perícia e falta de manifestação do Ministério Público e (ii) o questionamento sobre a aptidão do perito e a fundamentação do laudo pericial. 4.- Rejeitada a alegação de nulidade pela ausência de intervenção do Ministério Público, que regularmente intimado não identificou interesse público ou social na demanda. 5.- Necessidade de nova perícia constatada, pois o laudo pericial não considerou todas as características do imóvel, utilizando-se de estimativas inadequadas e valores inverossímeis. Sentença anulada. Recurso provido.

A r. sentença de fls. 297/301, de relatório adotado, *julgou parcialmente procedente* ação de arbitramento e cobrança de aluguéis movida por **Adelia Silva Gonçalves** em face de **Sebastião Dias Ribeiro**, condenando o réu ao pagamento de aluguéis à

autora no valor mensal de R\$ 90,00, desde a citação até a efetiva venda do imóvel, corrigidos monetariamente e acrescidos de juros moratórios a partir de cada vencimento. Em razão da sucumbência recíproca, as partes foram condenadas ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% do valor da causa, na proporção de 50% para cada, observada a gratuidade da qual são beneficiárias.

A autora sustenta, nas razões de fls. 305/323, que houve cerceamento de defesa em razão da inobservância de seu pedido de realização de nova perícia, bem como que o Ministério Público deixou de se manifestar no processo, em inobservância do artigo 178, II, do Código de Processo Civil, razões que implicam nulidade da sentença. Quanto ao mérito, afirma que o laudo pericial foi realizado por perito sem aptidão na área, que deixou de apreciar as características concretas do imóvel *sub judice*. Destaca as normas administrativas que foram ignoradas no laudo, bem como a falta de fundamentação na homologação do laudo.

Contrarrazões a fls. 327/333.

A D. Procuradoria Geral de Justiça deixou de apresentar seu parecer (fls. 344/351).

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

A autora ajuizou a presente ação buscando a fixação e a cobrança de aluguéis pelo uso exclusivo, pelo réu, seu ex-companheiro (fls. 20/23), do imóvel localizado à Rua Barreiro, Barra do Turvo/SP.

Após a realização de perícia para avaliação do imóvel (fls. 206/240), a ação acabou julgada parcialmente procedente para condenar o réu ao pagamento de R\$ 90,00 mensais à autora que, agora, dirige sua irrisignação essencialmente ao conteúdo do laudo do perito nomeado em primeiro grau.

Em primeiro lugar, rejeita-se a alegação de nulidade pela ausência de intervenção do Ministério Público, que foi regularmente intimado em primeiro e segundo grau, mas, nas duas oportunidades, se posicionou pela ausência de interesse público ou social que justificasse o acompanhamento da demanda (fls. 46/49 e 344/351).

A propósito, cumpre transcrever parte do parecer da ilustre Procuradora de Justiça Cassiana Lúcia Quercio de Barros Pereira:

“[Nas ações] que envolvam interesses disponíveis de incapazes, mostra-se necessária a intervenção do Ministério Público somente se houver situação concreta de

vulnerabilidade ou conflito de interesses entre o incapaz e seu representante ou assistente. (...) a mera participação de autora relativamente incapaz na lide, quando a questão não esteja ligada à sua proteção fundamental, não exige a participação do Ministério Público” (fl. 349).

A autora não foi capaz de indicar um prejuízo concreto que justificasse a anulação do processo por esse motivo, calhando ao caso a máxima “*pas de nullité sans grief*” (“não há nulidade sem prejuízo”).

E mesmo que assim não fosse, nada a respeito disso foi dito em primeiro grau, mesmo a autora sabendo da posição do Ministério Público desde março de 2023 (fls. 46/49), o que configura inadmissível hipótese de “nulidade de algibeira”.

Ainda em termos preliminares, rejeita-se a alegação feita *en passant* no sentido de “ausência de fundamentação” da sentença (fls. 317/318).

O MM. Juiz de Direito *a quo* explicitou os motivos da confirmação do laudo pericial (fl. 298) e, antes disso, os autos foram remetidos ao perito para esclarecimentos em duas oportunidades, inexistindo inerente violação ao artigo 479 do Código de Processo Civil.

Ademais, a preliminar de cerceamento de

defesa, uma vez destinada à impugnação do conteúdo do laudo pericial e da suposta desconsideração dos pedidos de refazimento do trabalho, está intimamente ligada ao mérito do recurso e com ele será analisado.

Muito embora não exista exigência legal que laudos de avaliação de imóveis rurais sejam feitos somente por engenheiros agrônomos (como sustenta a autora), as circunstâncias do caso realmente demandam nova perícia.

Isso porque o perito nomeado em primeiro grau realmente parece não ter levado em consideração a totalidade do imóvel *sub judice*, ou seja, suas edificações, benfeitorias, características físicas etc..

A leitura do laudo pericial não permite identificar, com segurança, que o imóvel foi visitado pelo perito, que se limitou a reproduzir fotografias obtidas na internet pelo aplicativo Google Maps. Aliás, o laudo indica que “(...) *pela utilização desta ferramenta [i.e., Google Maps] foi possível verificar que a construção do imóvel se estima em 20 anos*” (fl. 215), estimativa aleatória que não pode ser convalidada.

Por outro lado, é absolutamente inverossímil que um imóvel rural de 1.891 m² tenha como “valor de venda” a quantia ínfima de R\$ 4.349,30 (fl. 233), ainda que esteja localizado em área pouquíssimo valorizada. Esse valor não parece capaz de suprir nem mesmo a mão de obra necessária às edificações de madeira no local (fls.

265/269).

Chama atenção, ainda, o fato de que **ambas** as partes impugnaram o valor de venda do imóvel (cf., eg., fls. 248/253 e 264). O próprio réu chegou a afirmar que “(...) *o valor de R\$ 4.500,00, que foi avaliado imóvel não compraria nem o madeiramento, conforme é possível verificar nas fotos em anexo*”.

E se o valor de venda do imóvel não se sustenta, o valor dos aluguéis apurado também cai por terra (fl. 235), já que se trata de quantias interdependentes. Aqui, é igualmente inverossímil que um imóvel com tais dimensões e características possa ser alugado por apenas R\$ 180,00 mensais.

Destarte, deve ser dado provimento ao recurso para que, nos termos do 480 do Código de Processo Civil, seja anulada a sentença de parcial procedência e determinada a realização de nova perícia sobre o imóvel *sub judice*, mediante nomeação de novo perito judicial, para que todas as características do bem sejam consideradas e avaliadas, permitindo a correta identificação do valor total do imóvel e a correta fixação do valor mensal dos aluguéis pelo MM. Juiz de Direito *a quo*.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.

ALEXANDRE MARCONDES



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Relator