



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000378016

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0008216-85.2010.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que são apelantes AGNALDO ROBERTO RODRIGUES, CARLA CRISTINA DA SILVA RODRIGUES, CLÁUDIO ANTONIO e MARTA SYLVESTRE ANTONIO, é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 0008216-85.2010.8.26.0361.

Apelantes: **Cláudio Antonio, Marta Sylvestre Antonio, Agnaldo Roberto Rodrigues e Carla Cristina da Silva Rodrigues.**

Comarca: Mogi das Cruzes - 1ª Vara Cível.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrada: **Ana Cláudia de Moura Oliveira Querido.**

V O T O N.º. 13723

APELAÇÃO. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. CERCEAMENTO DE DEFESA. PROVA PERICIAL. NECESSIDADE.

1. A extinção do processo com fundamento no art. 485, VI, do CPC, por suposta inadequação da via eleita, não se sustenta quando a controvérsia envolve divergência técnica acerca da área real do imóvel e há requerimento expreso de prova pericial, considerada necessária pelo próprio juízo.
2. Nulidade da sentença reconhecida, com determinação de retorno dos autos à origem para regular prosseguimento do processo.
3. Recurso provido.

1. Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 572/574, cujo relatório se adota, que, nos autos da ação de retificação de registro de imóvel promovida por **CLÁUDIO ANTÔNIO, MARTA SYLVESTRE ANTÔNIO, AGNALDO ROBERTO RODRIGUES e CARLA CRISTINA DA SILVA RODRIGUES**, julgou extinto o processo sem resolução de mérito.

Os autores pleiteiam a anulação da r. sentença, alegando cerceamento de defesa diante da ausência de produção da prova pericial previamente requerida, considerada imprescindível para apuração da área real do imóvel. Sustentam que a retificação pretendida se refere à correção da área intramuros, sem sobreposição a imóveis vizinhos, com anuência da maioria dos confrontantes, aduzindo que eventual acréscimo decorre de erro registral, não constituindo forma de aquisição de propriedade alheia.

Apelação tempestiva, preparada e com contrarrazões (fls. 618/622).

É o relatório.

2. A sentença considerou que o pedido formulado implicaria acréscimo substancial à área constante do registro imobiliário – cerca de 30.000 m² –, o que configuraria, em verdade, tentativa de aquisição de propriedade por via inadequada, razão pela qual extinguiu o processo sem exame do mérito.

Contudo, razão assiste aos apelantes.

Verifica-se nos autos que a prova pericial foi expressamente requerida, deferida pelo juízo (fls. 459/461) e reiteradamente buscada pelos autores, inclusive com indicação de assistente técnico, oferecimento de quesitos e impugnação fundamentada aos valores orçados pelos peritos nomeados. Houve diversas dificuldades na concretização da perícia – ausência de manifestação de peritos, exigência de valores elevados e inexistência de profissional com cadastro no INCRA –, culminando na nomeação de nova perita, sem, contudo, a efetiva produção da prova.

Ainda que se possa discutir a viabilidade jurídica do pedido de retificação, não é possível concluir pela inadequação da via eleita antes da conclusão da instrução processual, notadamente da realização de perícia técnica, imprescindível à verificação da alegada divergência entre a área registrada e a área real “intra muros” do imóvel.

A prova pericial não apenas foi admitida como necessária, como também não houve recusa injustificada dos apelantes em realizá-la. Os apelantes requereram a redução dos honorários pleiteados pelo perito (fls. 482/485), foram consultados outros profissionais e, em seguida,

pleitearam a nomeação de perito inscrito no INCRA.

Contudo, abruptamente, sobreveio a prolação da r. sentença, sem que o pedido dos autores sequer tivesse sido analisado. A extinção do processo nesse contexto revela-se precipitada e indevida, violando o contraditório e a ampla defesa.

Diante disso, impõe-se o reconhecimento da nulidade da sentença, por cerceamento de defesa, com o retorno dos autos à origem para prosseguimento da instrução e realização da perícia técnica determinada.

3. Ante o exposto, *dá-se provimento ao recurso.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator