



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000401372**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012857-21.2019.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante MRV MRL XVI INCORPORAÇÕES LTDA, é apelada PATRÍCIA DE FÁTIMA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA).

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **DERAM PROVIMENTO ao recurso para anular a sentença, com determinação, prejudicado o exame do mérito. V.U.**

, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente) E COSTA NETTO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

**CESAR MECCHI MORALES**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Apelação Cível nº 1012857-21.2019.8.26.0576**

**Apelante: Mrv Mrl Xvi Incorporações Ltda**

**Apelada: Patrícia de Fátima Silva**

**Comarca: São José do Rio Preto**

**Voto nº 20.574**

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO INDENIZATÓRIA – ANULAÇÃO DA SENTENÇA – CERCEAMENTO DE DEFESA – ART. 477, § 2º, DO CPC – NECESSIDADE DE ESCLARECIMENTOS PERICIAIS – RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM. Sentença anulada diante da violação ao artigo 477, § 2º, do CPC, uma vez que o Juízo de origem encerrou a instrução processual e proferiu decisão sem permitir que o perito judicial prestasse os esclarecimentos solicitados pela parte, configurando cerceamento de defesa. Precedentes. Anulação da sentença determinada, com remessa dos autos ao juízo de origem para complementação da prova pericial.  
RECURSO PROVIDO.

**1.** Trata-se de apelação interposta contra r. sentença de fls. 446/449 que, em ação indenizatória, julgou procedente o pedido inicial para “condenar a requerida a pagar ao requerente a quantia de R\$ 7.682,87 (sete mil, seiscentos e oitenta e dois reais e oitenta e sete centavos), com correção monetária desde a propositura desta ação e juros legais a partir da citação. (...) Pagará também a verba pericial complementar de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), devidamente atualizada de hoje até o dia do efetivo pagamento”. Em razão da sucumbência, a ré foi condenada ao pagamento das custas e despesas do processo, além dos honorários advocatícios fixados em 15% do valor atualizado da condenação.

Irresignada, apela a requerida, alegando, em preliminar, a ocorrência de cerceamento de defesa, uma vez que o d. Juízo *a quo*, ao julgar o feito, deixou de apreciar a impugnação ao laudo pericial apresentada pela parte, bem como desconsiderou o pedido de esclarecimentos formulado, acompanhado de parecer técnico divergente elaborado por seu assistente. No mérito, defende a regularidade da metragem da vaga de garagem entregue à autora, sustentando que não há qualquer prejuízo material, já que a área é compatível com o projeto arquitetônico aprovado e está em conformidade com o memorial descritivo e com a NBR 12.721, que admite a presença de elementos como gramados e sarjetas no perímetro das vagas. Alega que a venda se deu sob a modalidade *ad corpus*, afastando, assim, a aplicação do art. 500 do Código Civil, pois não houve fixação do preço com base em medida específica de área. Acrescenta, ainda, que mesmo se considerada a hipótese de venda *ad mensuram*, a diferença apurada na metragem da garagem estaria dentro do limite legal de 5% tolerado por lei e pelo contrato, não ensejando direito à indenização. Requer o provimento do recurso para anular a sentença e determinar o retorno dos autos à origem, com a intimação do perito judicial para prestar os esclarecimentos solicitados, ou, alternativamente, a reforma da sentença com a total improcedência dos pedidos formulados pela autora (fls. 464/482)

Apresentadas contrarrazões (fls. 489/496).

*Não houve oposição ao julgamento virtual.*

**É o relatório.**

**2.** Respeitada a convicção do ilustre Magistrado, a hipótese é de anulação da r. sentença, determinando-se o retorno dos autos à origem.

No caso em exame, foi produzida prova pericial cujo laudo resultante concluiu que *“o imóvel (garagem) foi entregue com 8,37m<sup>2</sup> enquanto na matrícula consta 12,00m<sup>2</sup>”* e que *“com aplicação da metodologia avaliatória foi obtido o valor de R\$9850,21 para a área faltante de 3,63m<sup>2</sup> na data de distribuição da ação 29/03/2019”* (fls. 406).

Em resposta a tal trabalho pericial foram colhidas manifestações das partes (fls. 414/418 e 433), tendo a ré impugnado as conclusões do perito através da juntada de parecer técnico (fls. 434/442).

Entretanto, antes que o perito pudesse prestar os esclarecimentos solicitados, o Juiz *a quo* encerrou a instrução e sentenciou o feito (fls. 446/449).

Assim, não há como ser preservada a sentença recorrida, uma vez que não foi observado o disposto no art. 477, §§ 2º e 3º do Código de Processo Civil:

Art. 477. (...)

§ 2º O perito do juízo tem o dever de, no prazo de 15 (quinze) dias, esclarecer ponto:

I - sobre o qual exista divergência ou dúvida de qualquer das partes, do juiz ou do órgão do Ministério Público;

II - divergente apresentado no parecer do assistente técnico da parte.

§ 3º Se ainda houver necessidade de esclarecimentos, a parte requererá ao juiz que mande intimar o perito ou o assistente técnico a comparecer à audiência de instrução e julgamento, formulando, desde logo, as perguntas, sob forma de quesitos. (...).

**3.** Cabe mencionar, nesse sentido, diversos precedentes deste Tribunal de Justiça:

“Civil e processual. Direito de vizinhança. Ação de instituição e manutenção de passagem forçada de tubulação de esgoto. Sentença de procedência. Pretensão à reforma manifestada pelo réu. **Reconhecimento de que o julgamento da lide foi prematuro. Necessidade da colheita de esclarecimentos adicionais do perito, ante a apresentação de parecer técnico divergente. Artigo 477, § 2º, inciso II, do CPC.** SENTENÇA ANULADA DE OFÍCIO. RECURSO PREJUDICADO. (Apelação Cível 1070657-80.2019.8.26.0002; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/12/2024 – grifos nossos);

“EMPREITADA - Ação de ressarcimento de danos proposta pela contratante - Sentença de procedência - Perícia realizada em produção

*antecipada de provas - **Laudo homologado sem que houvesse intimação do perito para se pronunciar acerca dos esclarecimentos pleiteados pela ré - Ofensa ao princípio do contraditório - Cerceamento de defesa - Sentença anulada com determinação de retorno dos autos à origem - Apelo provido***” (Apelação Cível

1019548-85.2023.8.26.0002; Relator (a): Carlos Henrique Miguel Trevisan; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/10/2024 — grifos nossos);

“APELAÇÃO. RENOVATÓRIA. LOCAÇÃO COMERCIAL. ESCLARECIMENTOS DE PERITO. CERCEAMENTO DE DEFESA. 1- Sentença que julgou procedentes em parte os pedidos, renovou o contrato de locação comercial e fixou os aluguéis mensais no valor atestado pelo perito técnico judicial. 2- **Impugnação ao laudo pericial e pedido de esclarecimentos não observado. 3- Encerramento de instrução processual pelo Juízo a quo sem intimação do perito para prestar os devidos esclarecimentos. 4- Violação às regras do artigo 477, § 2º do CPC. 5- Inteligência das normas dos artigos 10 e 369 do CPC. 6- Sentença anulada, com determinação.** Recurso dos apelantes Risoleta, Nelson, Eduardo, Maria Teresa, Maria Virgínia e Ricardo provido. Recurso da apelante Carmen

*prejudicado.”* (Apelação Cível  
1007984-77.2021.8.26.0100; Relator  
(a): Rodrigues Torres; Órgão Julgador: 28ª  
Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível -  
18ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/04/2024  
- grifos nossos).

**5.** Nos termos expostos, pelo meu voto **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso para anular a sentença, com determinação, prejudicado o exame do mérito.

**CESAR MECCHI MORALES**  
**Relator**