



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2021.0000228502**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008125-94.2018.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é apelante/apelado DAGMAR CAPECCI ZULIANI - ME, é apelado/apelante ASSOCIAÇÃO DOS CONDÔMINOS DO MOGI SHOPPING CENTER.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 ANDRADE NETO (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARCOS RAMOS.

São Paulo, 27 de março de 2021.

**LINO MACHADO**

**Relator**

Assinatura Eletrônica

**Apelação nº 1008125-94.2018.8.26.0361**

**Apelantes:** Associação dos Condôminos do Mogi Shopping Center;  
Dagmar Capecchi Zuliani - Me

**Apelados:** Os mesmos

**Comarca:** Mogi das Cruzes (2ª Vara Cível)

**Juiz:** Domingos Parra Neto

**VOTO Nº 46.781**

Apelação – Locação não residencial – “Shopping center” – Ação renovatória da locação – Exceção de retomada fundada na necessidade de realização de obras que aumentariam o valor do negócio – Controvérsia relativa à necessidade de retomada do espaço para a execução do projeto de revitalização e modernização – Perito nomeado que não era engenheiro nem arquiteto, mas corretor de imóveis – Trabalhos que não se destinavam à avaliação mercadológica do valor do imóvel ou do aluguel – Perícia a ser realizada por engenheiro, por interpretação analógica do artigo 72, § 3º, da Lei de Locação – Nulidade reconhecida.

O perito necessita deter conhecimento especializado na área do saber pertinente à apuração dos fatos controvertidos, sendo imperiosa a observância dessa pertinência e a impossibilidade de ser nomeado profissional sem formação ou conhecimento técnico na área a que se refere a perícia. A controvérsia a ser primeiramente dirimida era a da possibilidade da retomada, principalmente em razão de a autora asseverar que o espaço por ela ocupado não impediria a realização das modificações pretendidas pela ré. A principal questão a ser enfrentada pela perícia, portanto, não era sobre o valor de mercado da locação, mas sim, do ponto de vista da Engenharia, se a permanência da autora no espaço por ela locado interferiria na execução do projeto da ré. Disciplinando a forma como o a pretensão de retomada deve ser exercida, a norma do artigo 72, § 3º, do Código de Processo Civil estabelece que, nos casos em que a objeção à renovação e intenção de recuperação da posse para realização de obras voluntárias pelo locador, a contestação dever ser instruída com “relatório pormenorizado das obras a serem realizadas e da estimativa de valorização que sofrerá o imóvel, assinado por engenheiro devidamente habilitado”. Seria ilógico que a regra prevista no artigo 72, § 3º, da Lei de Locação exija que o relatório das obras com o qual o locador deve instruir a contestação ao pretender a retomada para introduzir modificações no imóvel seja elaborado por engenheiro legalmente habilitado, mas a prova pericial a ser produzida para verificar se as

informações constantes nesse relatório e a pretensão de retomada são corretas pudesse ser realizada por profissionais de outras áreas do conhecimento. Assim, deve ser reconhecida a nulidade do processo, para que uma nova perícia seja realizada, por engenheiro legalmente habilitado.

Apelação provida.

Vistos.

A respeitável sentença de fls. 802/805, declarada às fls. 818/819, proferida em ação renovatória de locação, julgou improcedente o pedido, determinando a desocupação do imóvel após o trânsito em julgado. Em razão da sucumbência, a autora foi condenada ao pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em dez por cento do valor atualizado atribuído à causa.

Em apelação a autora arguiu, em síntese, que o perito não tem capacidade técnica para a realização da perícia, pois se qualifica como “*Perito em Legislação Ambiental e Perito Avaliador Judicial*” (fl. 886), com graduação em Direito; que a perícia só poderia ser realizada por Arquiteto ou Engenheiro, em razão da “*necessidade de se analisar projetos como hidráulico, elétrico, estrutural, arquitetônico, entre outros*” (fl. 886); que alegou a falta de qualificação do perito para a realização do exame técnico foi feita na impugnação ao laudo, pois o ele não teria “*condições técnicas em relação a obras a serem realizadas, que envolver, construção civil, hidráulico, elétrico entre outros*” (fl. 887); que não foram esclarecidos pontos relevantes da controvérsia devido à falta de habilidades técnicas do Auxiliar do Juízo; que o perito desconhece normas técnicas atinentes à perícia, não tendo realizado a comunicação sobre o início dos trabalhos, como determina a norma disposta no artigo 466, § 2º, do Código de Processo Civil; que o perito

ultrapassou os limites de sua atuação, emitindo opinião pessoal que extrapolou o escopo da perícia (CPC, art. 473, § 2º) e se pronunciando sobre questão de direito e sobre o mérito da demanda, o que demonstraria que “*foi quebrada a imparcialidade*” (fl. 888); que a sentença é nula, em razão do cerceamento de sua defesa, uma vez que não houve a intimação do perito para prestar os esclarecimentos constantes no parecer discordante, como impõe a regra exposta no artigo 477, § 2º, Estatuto Processual; que preenche todos os requisitos exigidos para a renovação do contrato de locação, previstos na norma contida no artigo 51 da Lei de Locação; que a ré não apresentou o projeto das reformas que seriam realizadas no espaço, aprovadas pelo Poder Público, exigência estabelecida na norma do artigo 72, § 3º, da Lei de Locação; que os honorários periciais complementares devem ser afastados (fls. 884/894).

A ré interpôs recurso adesivo e alegou, resumidamente, que é necessária a retomada do imóvel para a realização de obras no empreendimento de acordo com o que preconiza a norma prevista no artigo 74 da Lei de Locações; que não pode ser admitida a expedição de ordem de desocupação somente após o trânsito em julgado da sentença, pois isso “*extirpou qualquer efeito prático da decisão*” (fl. 924); que as obras que justificaram o pedido de retomada ficaram paralisadas em razão de não ser possível o cumprimento provisório do julgado; que não pode aguardar o julgamento do recurso para recuperar a posse direta da área locada (fls. 920/928).

Vieram as contrarrazões pelo desprovimento da apelação (fls. 909/919) e do recurso adesivo (fls. 934/938).

É o relatório.

A perícia só se justifica se os fatos objeto de prova dependerem de conhecimentos técnicos ou específicos. A prova, nesse caso, foge aos conhecimentos do homem-médio.

De que se exigem conhecimentos especializados para a realização de prova pericial, não deixam dúvida as regras do Código de Processo Civil ao estabelecerem que “*o juiz será assistido por perito quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico*” (CPC, art. 156, *caput*) e que “*o juiz nomeará perito especializado*” (art. 465, *caput*).

E a imprescindibilidade do conhecimento especializado fica claríssima na determinação de que o juiz há de indeferir a perícia quando “*a prova do fato não depender de conhecimento especial de técnico*” (CPC, art. 464, I).

Arruda Alvim leciona sobre o tema:

“A perícia é o meio de prova pelo qual pessoas especialmente capacitadas, em decorrência de conhecimentos técnicos ou científicos que possuem, por ordem judicial, informam o juízo a respeito da ocorrência ou modo de ser de determinados fatos, bem como o significado destes (parte *narrativa* da perícia e parte *conclusiva* ou *opinativa, respectivamente*).” (*Manual de Direito Processual Civil*, 19ª ed., São Paulo: RT, 2020, págs. 1.037)

Fredie Didier Júnior, Paulo Sarno Braga e Rafael Alexandria de Oliveira são mais enfáticos, afirmando que “*a perícia não pode ser realizada por uma pessoa qualquer*”, pois “*o perito deve ser um profissional com conhecimento especializado exigido para a realização da perícia*” (*Curso de Direito Processual Civil*, vol. 13ª ed., Salvador: JusPodivm, 2018, pág. 310)

O perito necessita deter conhecimento especializado na área do saber pertinente à apuração dos fatos

controvertidos, sendo imperiosa a observância dessa pertinência e a impossibilidade de ser nomeado profissional sem formação ou conhecimento técnico na área a que se refere a perícia.

Como dito, o que justifica a realização da perícia é a necessidade de os fatos a demonstrar exigirem conhecimentos técnicos para serem esclarecidos ou interpretados, razão pela qual não se pode atribuir os trabalhos periciais a quem não detenha esses conhecimentos especializados.

Cândido Rangel Dinamarco elucida a questão:

“Quando os fatos a investigar refogem ao conhecimento comum, aí são necessários os peritos, superiormente definidos por Chiovenda como 'pessoas chamadas a expor ao juiz não só as observações de seus sentidos e suas impressões pessoais sobre os fatos observados, como também as ilações que devem ser extraídas objetivamente dos fatos observados ou que eles tenham por existentes'. Ainda quando lei alguma o dissesse, é indispensável que o perito seja portador de 'determinados conhecimentos teóricos ou práticos, ou *aptidões em campos específicos*, que outras pessoas cultas não têm necessariamente ou não têm em igual medida' (*id.*, *ib.*). É claro que, se a função do perito é esclarecer fatos, circunstâncias ou situações que o juiz não tem condições de conhecer porque lhe falta preparo específico, precisa ele próprio, o perito, ter o *conhecimento especializado* que lhe permita entender esses fatos, circunstâncias ou situações, para poder depois reportá-los ao juiz. Por isso, é sempre indispensável (e de todo modo o seria independentemente de qualquer disposição legal a respeito) que o encargo da perícia recaia sobre pessoa que seja e se revele conhecedora da matéria em pauta, sob pena de nada valer o seu serviço. Não é à-toa ou por acaso que em língua francesa o perito é designado como *expert* e, em inglês, *expert witness*. Em vernáculo, *expert* equivale a conhecedor. Léxico inglês define *expert* como 'pessoa que sabe muito a respeito de alguma coisa em especial'; como adjetivo, *expert* é definido como 'muito competente'.” (*Fundamentos do Processo Civil Moderno*, 6ª ed., São Paulo: Malheiros, 2010, pág. 857)

Ao apresentar sua contestação (fls. 204/223), a ré deduziu exceção de retomada, com fundamento na regra disposta no

artigo 52, II, da Lei de Locação, alegando que *“necessita do imóvel locado pela autora para dar continuidade às obras de revitalização e modernização do Mogi Shopping Center, em especial da praça de eventos do Shopping, uma vez que o espaço locado encontra-se exatamente na área de interferência do projeto, impedindo a retomada da obra e o começo da segunda fase da revitalização, que teve início com a revitalização da praça de alimentação”* (fl. 205).

Na réplica (fls. 392/398), a autora refutou o pedido de retomada com o argumento de que o espaço por ela ocupado não interferiria na realização da revitalização e modernização do *shopping*, como se vê no seguinte trecho:

“E a presença da Requerente no espaço que vem ocupando há mais de 19 anos em nada atrapalha a denominada revitalização e modernização do espaço de eventos.

Isso porque, a loja da Requerente se encontra próximo ao corredor onde circulam as pessoas que frequentam o shopping, e está ela, dentro de um espaço onde há pelo menos 3 pilastras, conforme se visualiza da fotografia de fls. 376.

É importante frisar que os pilares não poderão ser retirados do local, haja vista que faz parte da estrutura do prédio, e, por questão de segurança, não pode receber nenhum evento, sob pena de ocorrer algum acidente.

Veja-se ainda, que da 'Perspectiva da Praça', as pilastras estão do lado direito, não aparecendo no referido projeto as pilastras que estão dentro do espaço locado, o que é de se estranhar.

Além do mais, pela 'Imagem 5: Representação da área a ser demolida nesta etapa' (fls. 333), verifica-se que o espaço de eventos não vai ser alterado em seu tamanho (área), conforme se verifica da planta, onde está denominado 'ARENA COMBATE PRAÇA DE EVENTOS' (fls. 333). Tem-se aí, a visão das 3 pilastras, local onde o imóvel locado se situa, não atrapalhando, o mesmo, em nada o local, pois pelo projeto, está sendo ele respeitado.” (fl. 394)

Nota-se que a controvérsia a ser primeiramente dirimida era a da possibilidade da retomada, principalmente em razão de a autora asseverar que o espaço por ela ocupado não impediria a

realização das modificações pretendidas pela ré.

Esse o contexto, em decisão saneadora (fls. 454/455), o digno Juízo fixou os seguintes pontos controvertidos: “*a) direito à renovação do contrato; b) a existência da exceção de retomada arguida pela ré, prevista no art. 52, I, da Lei nº 8.245/91; e, caso superadas essas questões, c) eventual valor do locatício à época da renovação*” (fl. 454).

Foi determinado, como não poderia deixar de ser, que o perito esclarecesse se o espaço locado pela autora estaria abrangido pela área a ser modificada, segundo o projeto da ré:

“Ademais, além de responder aos quesitos a serem oferecidos pelas partes, o louvado deverá informar, no laudo pericial a ser elaborado, quanto à existência dos projetos mencionados pelo réu na contestação (inclusive no que concerne à aprovação pelos órgãos competentes), esclarecendo ainda se o projeto de expansão do requerido abrange a área objeto de renovação.” (fl. 455)

A apuração do valor do aluguel ficou relegada para um segundo momento, caso a exceção de retomada fosse rejeitada, o que ficou expressamente consignado naquela decisão:

“Em um primeiro momento, o expert deverá limitar a perícia à verificação dos pontos controvertidos 'a' e 'b' (quais sejam, o direito à renovação do contrato, e a existência da exceção de retomada arguida pela ré), sem prejuízo de eventual complementação da perícia para verificação do valor do locatício, a ser determinada por este Juízo, caso superados os dois primeiros itens.” (fls. 454/455)

A principal questão a ser enfrentada pela perícia, portanto, não era sobre o valor de mercado da locação, mas sim, do ponto de vista da Engenharia, se a permanência da autora no espaço por ela locado interferiria na execução do projeto da ré.

Somente se houvesse a conclusão de que a renovação do contrato não seria capaz de impedir ou dificultar a



execução do projeto de revitalização e modernização do *shopping*, seria efetuada a apuração mercadológica do valor do locativo.

Disciplinando a forma como o a pretensão de retomada deve ser exercida, a norma do artigo 72, § 3º, do Código de Processo Civil estabelece que, nos casos em que a objeção à renovação e intenção de recuperação da posse para realização de obras voluntárias pelo locador, a contestação deve ser instruída com “*relatório pormenorizado das obras a serem realizadas e da estimativa de valorização que sofrerá o imóvel, assinado por engenheiro devidamente habilitado*” (negritos deste Relator).

Facilmente perceptível que a lei exige a elaboração do relatório pormenorizado das obras por Engenheiro devidamente habilitado, em razão de esse documento envolver aspectos técnicos e científicos de Engenharia e não pesquisa mercadológica apenas.

Desta forma, a perícia não podia ser realizada por profissional habilitado a proceder somente à avaliação mercadológica, mas por profissional que pudesse avaliar os aspectos técnicos e científicos das obras a serem executadas.

Há aí uma distinção a ser considerada. Nem sempre é exigida uma formação específica do perito, mas, conforme o tipo de avaliação a ser feita e segundo a regulamentação legal de determinadas profissões, a formação específica é inafastável.

A propósito, volta-se à lição de Arruda Alvim:

“Referindo-se ao aspecto técnico, quis o legislador (art. 464, § 1º, I, do CPC/2015) significar um conhecimento *especial*, como o de um agricultor, um sapateiro, um mecânico etc., mas não necessariamente científico.

Pode ainda, a perícia exigir conhecimento de alguém que tenha

qualificação científica especial, em decorrência de estar apropriado de saber científico, oriundo de estudo formal e, pois, tenha uma qualificação formal, assim como o médico, o engenheiro, o contador etc.” (obra citada, pág. 1.037)

Humberto Theodoro Júnior também destaca que *“não raras vezes, portanto, terá o juiz de se socorrer de auxílio de pessoas especializadas, como engenheiros, agrimensores, médicos, contadores, químicos etc., para examinar as pessoas, coisas ou documentos envolvidos no litígio e formar sua convicção para julgar a causa, com a indispensável segurança”* (Curso de Direito Processual Civil, vol. I, 57ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2016, pág. 1.007). E acrescenta que *“aparece, então, a prova pericial como o meio de suprir a carência de conhecimentos técnicos de que se ressente o juiz para apuração dos fatos litigiosos”* (obra citada, pág. 1.007).

O conhecimento especializado exigido para a análise dos fatos condiciona a escolha do perito, cabendo ao juiz nomear profissional que atenda ao requisito específico de qualificação técnica ou científica necessária ao esclarecimento dos fatos.

Assim, o poder deferido ao juiz para escolher o perito não é absoluto, estando limitado pelo tipo de conhecimento técnico ou científico de que a pessoa escolhida deve dispor para a realização da perícia no caso concreto, pois é indispensável a capacitação do perito especificamente para a matéria sobre a qual versar a perícia.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça tem entendimento nessa linha:

*“Ao nomear o perito, deve o juiz atentar para a natureza dos fatos a provar e agir cum grano salis, aferindo se a perícia reclama conhecimentos específicos de profissionais qualificados e habilitados*

em lei, dando à norma interpretação teleológica e valorativa.” (REsp nº 130.790/RS, Quarta Turma, Relator: Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, j. em 05.08.99, DJ de 13.09.99, v. u.)

A norma disposta no artigo 1º, *caput* e alínea *c*, da Lei nº 5.194/66 prevê que “*as profissões de engenheiro, arquiteto e engenheiro-agrônomo são caracterizadas pelas realizações de interesse social e humano que importem na realização*” (...) de “*edificações, serviços e equipamentos urbanos, rurais e regionais, nos seus aspectos técnicos e artísticos*”.

E o artigo 7º da lei referida no parágrafo anterior especifica que “*as atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo consistem em*” (...) “*planejamento ou projeto, em geral, de regiões, zonas, cidades, obras, estruturas, transportes, explorações de recursos naturais e desenvolvimento da produção industrial e agropecuária*” (alínea *b*); “*estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica*” (alínea *c*); “*fiscalização de obras e serviços técnicos*” (alínea *e*); “*direção de obras e serviços técnicos*” (alínea *f*); “*execução de obras e serviços técnicos*” (alínea *g*).

Indiscutivelmente, a produção técnico-científica relacionada ao planejamento, projeto ou execução de obras em edificações é atribuição conferida pela lei a engenheiros ou arquitetos legalmente habilitados, estando a validade desses trabalhos condicionada a observância de que sejam feitos pelos profissionais aos quais o Legislador conferiu atribuição.

Nesse sentido, a regra exposta no artigo 13 da Lei nº 5.194/66 é taxativa em assentar que “*os estudos, plantas, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de engenharia, de arquitetura e de*

*agronomia, quer público, quer particular, somente poderão ser submetidos ao julgamento das autoridades competentes e só terão valor jurídico quando seus autores forem profissionais habilitados de acordo com esta lei”.*

Seria ilógico que a regra prevista no artigo 72, § 3º, da Lei de Locação exija que o relatório das obras com o qual o locador deve instruir a contestação ao pretender a retomada para introduzir modificações no imóvel seja elaborado por engenheiro legalmente habilitado, mas a prova pericial a ser produzida para verificar se as informações constantes nesse relatório e a pretensão de retomada são corretas pudesse ser realizada por profissionais de outras áreas do conhecimento.

Na primeira vez em que se manifestou nos autos (fls. 458/459), o perito nomeado qualificou-se como “Perito em Legislação Ambiental e Perito Avaliador Judicial”, aceitou o encargo e declarou que a perícia tinha por escopo “*a avaliação mercadológica do valor locatício do bem imóvel objeto da presente demanda*” (fl. 458).

Em sua manifestação, o perito não observou a norma disposta no artigo 465, II, do Estatuto Processual que lhe determina a apresentação, em até cinco dias após a ciência da nomeação, de “*currículo, com comprovação de especialização*”, que permitiria apurar a pertinência da sua formação e capacidade técnica para aferir os fatos objetos da perícia.

Calha a lição de Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery ao enunciarem que “*o perito deve comprovar formação técnica na área do conhecimento da perícia*” (*Código de Processo Civil Comentado*, 19ª ed., São Paulo: RT, 2020, pág. 1.130).

Posteriormente, o perito novamente se qualificou como perito e avaliador judicial inscrito no CRECI, no COFECI e APEJESP (fls. 480/481 e 489/492), com o acréscimo de também constar abaixo de sua assinatura ser Bacharel (fls. 480/481 e 489/492) ou Bacharel em Ciências Jurídicas (fls. 510/513).

No laudo pericial (fls. 726/760), também constou abaixo das assinaturas do Auxiliar do Juízo é Bacharel em Ciências Jurídicas (fls. 728, 749 e 760).

Evidencia-se, portanto, que o perito não é Engenheiro nem Arquiteto, não estando o objeto da perícia no âmbito de atuação dos profissionais de Direito ou de Perito em Legislação Ambiental.

Convém ressaltar que a circunstância de o perito ser corretor de imóveis não lhe habilita a realizar os trabalhos periciais que se inserem, como dito, na área do conhecimento de Engenharia e Arquitetura, pois a principal matéria em discussão não era a avaliação mercadológica.

A regra contida no artigo 3º da Lei nº 6.530/78 preconiza que *“compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”*.

E a Resolução nº 1.066/07, do Conselho Federal de Corretos de Imóveis – COFECI, é clara na definição do que é a avaliação mercadológica incluída nas atribuições do corretor de imóveis:

“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM – o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel,

judicial ou extra-judicialmente.” (art. 4º)

Nota-se que a atuação mercadológica está circunscrita à análise de mercado com vistas a determinar o valor de comercialização de um imóvel, não se estendendo a avaliar o padrão construtivo, os vícios em imóveis, se as obras de alteração em um edifício atendem ou não às normas do Direito de Construir ou, na hipótese em exame, se as modificações com o objetivo de modernização e revitalização dependiam da retomada da área ocupada pela autora.

Ao apreciar questões relacionadas a perícias em que se discutia se o trabalho deveria ser feito por engenheiro ou arquiteto ou se poderia ser realizada por corretor de imóveis, o Colendo Superior Tribunal de Justiça tem seguido a orientação de que, se a perícia visar à apuração do valor de mercado do imóvel ou de aluguel, não está apenas nas atribuições de engenheiros e arquitetos:

“A determinação do valor de um imóvel depende principalmente do conhecimento do mercado imobiliário local e das características do bem, matéria que não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, podendo ser aferida por outros profissionais.” (REsp nº 130.790/RS, Quarta Turma, Relator: Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, j. em 05.08.99, DJ de 13.09.99, v. u.)

“PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. OFENSA A RESOLUÇÃO. NÃO-INCLUSÃO NO CONCEITO DE LEI FEDERAL. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. EXERCÍCIO PROFISSIONAL. MULTA APLICADA POR CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E ARQUITETURA. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL. NOMEAÇÃO DE PERITO. VIOLAÇÃO AO ART. 7º DA LEI 5.194/66. INOCORRÊNCIA. ATIVIDADE NÃO AFETA COM EXCLUSIVIDADE A ENGENHEIROS, ARQUITETOS OU AGRÔNOMOS. CORRETOR DE IMÓVEIS. POSSIBILIDADE. ART. 3º DA LEI 6.530/78. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA PARTE, DESPROVIDO.” (REsp nº 779.196/RS, Relator Ministro

Teori Albino Zavascki, Primeira Turma, j. em 25.08.09, DJe de 09.09.09, v. u.)

“PROCESSUAL CIVIL. RENOVATORIA DE LOCAÇÃO. LAUDO PERICIAL. INCAPACIDADE PROFISSIONAL DO PERITO. NÃO É PRIVATIVA DE PROFISSÕES INSCRITAS NOS CREAS A ELABORAÇÃO DE LAUDO PARA A DETERMINAÇÃO DE VALOR DE ALUGUEL, EM AÇÃO RENOVATORIA, PODENDO TAL ATIVIDADE SER DESEMPENHADA POR PROFISSIONAIS DE CORRETAGEM E DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS, AFEITOS AO MISTER.” (REsp nº 21.303/BA, Relator: Ministro Dias Trindade, Terceira Turma, julgado em 02.06.92, DJ 29.06.92, v. u.)

Posta nestes termos a questão, há de considerar-se que o processo não se desenvolveu validamente, uma vez que o profissional nomeado para a realização dos trabalhos não tinha a habilitação técnica necessária à concretização da perícia (CPC, art. 468, I).

E Dinamarco dá ênfase à escolha do perito pelo juiz, afirmando que ocorre nulidade se ela recair sobre um profissional de uma área do conhecimento quando deveria ter recaído sobre profissional de outra área:

“Mas: transgrediria a lei o juiz que ao determinar a realização de uma perícia *contábil* escolhe um perito que, em vez de contador, seja pessoa com grau universitário de economista? A resposta é sem dúvida, *sim*, ele a transgredir quando a perícia tiver verdadeiramente a conotação de *contábil*.” (obra citada, pág. 802)

Afirmam Luiz Guilherme Marinoni e Sérgio Cruz Arenhart que “*o perito deve ser substituído na hipótese de carecer de conhecimentos técnicos suficientes para enfrentar a questão*” (*Prova e Convicção*, 5ª ed., São Paulo: RT, 2019, pág. 882).

O Colendo Superior Tribunal de Justiça decidiu:

“É inconcebível que o Juiz forme o seu convencimento com base em

opinião de indivíduo que não tem conhecimento técnico. O perito exerce múnus público ao prestar dados técnicos ao Juiz.

(...)

O caráter técnico das informações periciais é presunção que decorre da formação universitária do perito, presumindo-se de forma relativa pelo compromisso do seu grau, presunção que se afasta quando não é o perito detentor da formação técnica indispensável.” (REsp nº 1.127.949/SP, Segunda Turma, Relatora: Ministra Eliana Calmon, j. em 03.11.09, DJe de 17.11.09, v. u., fl. 05 do acórdão)

Desta forma, há de ser decretada a nulidade do processo, para que seja nomeado profissional de Engenharia para a realização da perícia determinada às fls. 454/455).

Em razão da motivação exposta acima e das conclusões a que se chega com esta decisão, não persiste o decreto de despejo, o que impõe o prejuízo do recurso adesivo interposto pela ré.

Por conseguinte, dou provimento ao recurso para, reconhecida a nulidade do processo, determinar que seja nomeado engenheiro para a realização da perícia (Lei de Locação, art. 72, § 3º).

**LINO MACHADO**  
**RELATOR**  
**Assinatura eletrônica**