



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000281575

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008043-47.2022.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante/apelada ÉRIKA GOMES DE OLIVEIRA, é apelada/apelante ANA MARIA GOMES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento aos recursos. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), CORRÊA PATIÑO E HERTHA HELENA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 25 de março de 2025.

GIFFONI FERREIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL nº 1008043-47.2022.8.26.0224

APELANTE/APELADO: ÉRIKA GOMES DE OLIVEIRA

APELADO/APELANTE: ANA MARIA GOMES

COMARCA: GUARULHOS

JUIZ: FERNANDA CHUEIRI WEINGRILL

AÇÃO: PROPRIEDADE

VOTO Nº 50630

DIREITO DE LAJE – INEXISTÊNCIA BEM RECONHECIDA –
PROVA DOCUMENTAL NÃO PRODUZIDA – EXATA
INDENIZAÇÃO PELA ACESSÃO - GRATUIDADE MANTIDA
PARA A AUTORA - SENTENÇA CONFIRMADA - APELO E
RECURSO ADESIVO DESPROVIDOS.

Cuida-se de Apelação Cível, exprobrando os termos em que vazada a R. Sentença de fls., que houve por procedente em parte Ação Ordinária, com mandar a pagamento de indenização pela acessão, no valor de R\$-8.200,00, e julgou improcedente a Reconvênção, em que buscava a Requerida o pagamento de IPTU decorrente do período em que a Autora residiu no local, rija no argumento da inviabilidade do reconhecimento de Direito Real de Laje, não firmado contrato, não se sabendo a qual título fôra oferecido o local para a Autora, inexistente condomínio em casos que tais, necessária devolução do valor despendido pela Requerente para a construção do terceiro andar da residência, comprovado o pagamento do IPTU. Sucumbência fixada.

Insurge-se a Autora, com insistir na inexistente contribuição da genitora Recorrida para a construção do terceiro andar, possível o reconhecimento do Direito Real de Laje, desnecessária Escritura, insuficiente o valor indenizatório, comprovado o desembolso de R\$-250.000,00 em valores atualizados, necessária indenização das benfeitorias.

Adesivamente, pretende a Requerida a revogação da gratuidade concedida para a Autora, inviável o pagamento do valor de R\$-8.200,00, assinado o recibo

de forma extemporânea, necessária oitiva do prestador de serviços para informar quem realizou o pagamento.

Recursos bem processados. Respondidos.

Esse o breve relato.

À guisa de exórdio, a opugnação à gratuidade há de ser rechaçada; é que não trouxe a Ré documentos que infirmem aqueles carreados pela Autora, nem detendo bens e valores elevados, não elevados os rendimentos; a hipossuficiência financeira de que fala a Lei não pode ser confundida com miserabilidade, pelo que mantida a gratuidade concedida para a Requerente.

No mais, ambas as insurgências não estão em obra de se receber, merecendo mantença a sêdula decisão “a quo”.

Fôra mesmo de rigor o afastamento da pretensão de reconhecimento do Direito Real de Laje, pois que o Artigo 1.227 do Código Civil prevê que: “Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (Arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.”

Na hipótese, ver que inexistente Registro de Título, inviável manifestação deste Desembargo sobre a natureza da ocupação, pois que as partes não firmaram ajuste escrito, inda que particular, corretamente presumido o comodato, pois que informal – nunca se olvidando de que “allegatio et non probatio, quasi non allegatio”, já diziam os Latinos.

Alfim, tendo em vista que não há impugnação acerca da construção na laje, dos autos tem-se que ambas as partes contribuíram para as benfeitorias, inadmissível o ressarcimento de despesas não provadas pela Autora, insuficientes os extratos bancários, somente comprovado o pagamento do valor de R\$-8.200,00, por meio do recibo de fls. 15; repita-se que não há outros documentos que indiquem que os valores apontados pela Autora hajam sido revertidos para a obra no imóvel.

Logo, fôra mesmo de rigor a devolução apenasmente dessa quantia, pois que provado que se cuidaram de dinheiros utilizados na construção, não se lóbrigando da necessidade de oitiva do prestador de serviços.

Desnecessária maior fundamentação, invoca-se o Artigo 252 do Regimento Interno deste Desembargo para a mantença da R. Sentença, por todos seus



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

fundamentos, e NEGA-SE PROVIMENTO a ambos os recursos. Majora-se a honorária dos Advogados adversos em 5%, por força do §11, do Art. 85 do CPC, anotada a gratuidade concedida.

L.B. Giffoni Ferreira
RELATOR
Assinatura Eletrônica