



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000291114

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000746-36.2023.8.26.0197, da Comarca de Francisco Morato, em que é apelante MARISVERIA PEREIRA DE SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados IVO ZARZUR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA e IMOBILIÁRIA MEDITERRÂNEO DE GUARULHOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 26 de março de 2025.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000746-36.2023.8.26.0197

Comarca: Francisco Morato

Apelante: Marisveria Pereira de Souza

Apelados: Ivo Zarzur Administração e Participações Ltda e Imobiliária Mediterrâneo de Guarulhos

TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº SMO 50012)

PROMESSA DE COMPRA E VENDA – Ação declaratória - Validade do registro lançado na matrícula do imóvel - Aplicação do princípio registrário da fé pública – Conjunto probatório que não permite acolher a pretensão inicial - Ônus da prova da apelante para os fatos constitutivos do direito alegado, do qual não se desincumbiu - Sentença mantida.

Apelação não provida.

Trata-se de recurso de apelação interposto por MARISVERIA PEREIRA DE SOUZA (fls. 89/100) contra a sentença de fls. 81/84, proferida pelo MM. Juízo da 2ª Vara da Comarca de Francisco Morato, Dr. Rodrigo Marcos de Almeida Geraldes, que julgou extinto o processo em relação à corrê MEDITERRÂNEO ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA e improcedente a ação declaratória movida em face de IVO ZARZUR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, condenando a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários sucumbenciais de 10% sobre o valor da causa, observada a gratuidade deferida.

A apelante alega que desconhece a escritura pública referente ao imóvel descrito na inicial, tampouco assinou o mencionado documento. Acrescenta que sequer compareceu ao Cartório de Registro de Imóveis para solicitar a averbação da escritura pública. Aponta que, na ocasião da desistência do compromisso de venda e compra do imóvel, somente foi informada de que não teria direito à devolução da quantia paga a título de entrada. Não reconhece o imóvel como de sua

propriedade, tanto que não pagou qualquer importância para aquisição do terreno. Pede que seja reconhecida a legitimidade passiva da corrê Mediterrâneo Administração de Bens. Postula a procedência da ação.

Contrarrazões às fls. 101/107.

É o relatório.

Recebo o recurso em seus regulares efeitos.

Não há arguição de intempestividade.

A apelante é beneficiária da gratuidade da justiça, motivo pelo qual é dispensada de preparo.

Assim, presentes os pressupostos, conheço do recurso, mas lhe nego provimento.

Inicialmente, não vislumbro ofensa ao princípio da dialeticidade, na medida em que, nas razões recursais de fls. 89/100, a autora expõe os fundamentos de fato e direito de seu inconformismo, insistindo na reforma da r. sentença. É o quanto basta.

Os elementos dos autos não autorizam convicção diversa daquela adotada pelo MM. Juiz "a quo".

Pretende a autora a declaração de nulidade do registro de aquisição da propriedade do imóvel matriculado sob o nº 14.267, no Cartório de Registro de Imóveis de Francisco Morato/SP, afirmando que ela e seu então cônjuge Josué (falecido em 27/09/2016) desistiram do compromisso de venda e compra firmado em 07 de agosto de 1991 (fls. 20/23).

Não subsiste a alegação de legitimidade passiva da corrê Mediterrâneo Administração de Bens Ltda, pois o contrato restou celebrado com terceira, consoante se depreende do instrumento particular anexado às fls. 20/23.

No mais, em que pesem os argumentos da autora, ora apelante, lançando dúvida quanto à veracidade da matrícula do imóvel, deve ser observado o princípio da fé pública, pelo qual presume-se

que o direito real pertence ao titular do registro.

A propósito, o art. 252 da Lei de Registros Públicos dispõe que *“o registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido”*.

Ainda, o art. 1.245, § 2º, do Código Civil prevê que *“enquanto não promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel”*.

Nesse aspecto, como bem registrou o magistrado, na r. sentença:

“... embora a autora afirme que não quitou as prestações, pois teria desistido da compra ainda em 1991, não comprovou nos autos as suas alegações, visto que não juntou qualquer distrato do contrato ou documento que comprovasse a desistência alegada.

Outrossim, devidamente intimada para requerer produção de eventuais provas, a autora afirmou que não tinha mais provas a produzir” (fls. 83).

O que importa é que o referido instrumento particular logrou superar o exame de qualificação do Oficial de Registro de Imóveis e que escriturou o registro 03, na matrícula 14.267, em 17/11/2017 (fls. 17/18).

Em suma, a autora não se desincumbiu satisfatoriamente do ônus de demonstrar os fatos constitutivos do seu direito.

Por fim, nos termos do artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil, de rigor a majoração da verba honorária para 15% sobre a mesma base de cálculo, observada a gratuidade processual.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator