



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000339319

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0003737-61.2014.8.26.0441, da Comarca de Peruíbe, em que é apelante DIEGO DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado VILA PERUÍBE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/S LTDA.

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 ao recurso. 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), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA
Relatora
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível 0003737-61.2014.8.26.0441

Apelante: Diego dos Santos

**Apelado: Vila Peruíbe Empreendimentos Imobiliários S/S Ltda
Peruíbe**

Procedimento Comum Cível

Juiz prolator: Bruno Nascimento Troccoli

Voto nº 19736

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. PROCEDÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Ação reivindicatória julgada procedente para reconhecer o preenchimento dos requisitos da ação sobre o lote 06, da quadra 05, Vila Peruíbe/SP, e condenar a parte ré a devolver a posse do imóvel, desocupando-o no prazo de 30 dias, sob pena de expedição de mandado judicial.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) a validade do laudo pericial que embasou a improcedência da ação de usucapião e (ii) a necessidade de diligências complementares para esclarecer a controvérsia sobre a existência de área devoluta.

III. Razões de Decidir

3. Cabe ao juiz decidir sobre a necessidade de novas provas, não constituindo cerceamento de defesa a negativa de nova perícia.

4. Os requisitos para a ação reivindicatória foram demonstrados, especialmente a propriedade e individualização do imóvel. A usucapião não foi comprovada, pois o laudo pericial indicou invasão de área devoluta.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A usucapião não comprovada permite a procedência da ação reivindicatória, vez que presentes todos os seus requisitos. 2. O proprietário tem o direito de reaver a propriedade de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Legislação Citada:

Código Civil, art. 1.227, art. 1.228, art. 1.245.

Código de Processo Civil, art. 85, §2º, art. 98, §3º, art. 487, inciso I.

Constituição Federal, art. 183, §3º.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível 0001377-53.2015.8.26.0366, Rel. Olavo Paula Leite Rocha, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 19/02/2025.

TJSP, Apelação Cível 0005090-64.1998.8.26.0032, Rel. Fatima Cristina Ruppert Mazzo, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 19/02/2025.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 86/93 que, em ação reivindicatória, julgou procedente a demanda, nos seguintes termos:

"À vista do exposto, e por tudo mais que dos autos consta, julgo PROCEDENTE a presente ação para reconhecer o preenchimento dos requisitos da ação reivindicatória do lote 06, da quadra 05, Vila Peruíbe/SP, sob a matrícula nº 84461 do CRI de Itanhaém/SP e CONDENAR a parte ré DIEGO DOS SANTOS a devolver a posse do imóvel, desocupando-o no prazo de 30 (trinta) dias, a contar do trânsito em julgado, sob pena de IMEDIATA expedição de mandado judicial, inclusive com possibilidade de utilização de força policial, caso se faça necessário. Por consequência, extingo o processo com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Sucumbente, condeno o requerido ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como em honorários advocatícios que fixo em 10% do valor atualizado da causa, na forma do artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil, observando-se a gratuidade de justiça."

Insurge-se o requerido sustentando, em síntese, que o laudo pericial que embasou a improcedência da ação de usucapião é contestável, pois utilizou mapas e documentos datados de antes da regularização do loteamento. Alega que apresentou documentos atualizados que não foram considerados. Argumenta que demonstrou a posse mansa, pacífica e contínua, além do "animus domini" desde 2002. Defende a necessidade de realização de diligências complementares para esclarecer a controvérsia sobre a existência ou não de área devoluta.

Recurso regularmente processado, com a apresentação de contrarrazões a fls. 288/293.

É o relatório.

De plano, ressalto que é poder discricionário do

magistrado a realização de provas necessárias e pertinentes à elucidação dos fatos controvertidos, assim não se acha obrigado o juiz a determinar a produção de outras provas, que somente a fará se entender necessárias à formação de sua convicção.

Neste sentido, *"Cabe ao juiz decidir quais as provas pertinentes ao deslinde da controvérsia e quais devem ser indeferidas, por desnecessárias, não constituindo cerceamento de defesa a negativa de nova perícia, considerada desnecessária pelo magistrado. A lei processual o autoriza, mas não lhe impõe, como diretor do processo, determinar a realização de nova prova técnica"* (REsp. nº 331.084 - MG, 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, v. un., Rei. Min. Castro Filho, em 21/10/03, DJ de 10/11/03, pág. 185).

No presente caso, o apelante sequer indicou quais seriam as diligências complementares necessárias para esclarecer a controvérsia sobre a existência ou não de área devoluta.

Deste modo, considero que as provas produzidas nos autos são suficientes para o julgamento do feito.

No mérito, o recurso não comporta provimento.

Na ação reivindicatória devem ser observados certos requisitos para procedência da demanda, sendo um deles a existência de propriedade, nos termos dos artigos 1.227, 1.228 e 1.245 do Código Civil.

Art. 1.227. 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.

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer

que injustamente a possua ou detenha.

No caso em tela, entendo que os requisitos restaram demonstrados.

Como bem salientado na r. sentença:

"A parte autora juntou aos autos a certidão da matrícula do imóvel (fs. 258/259), comprovando a propriedade e domínio do bem em questão. Bem como, quanto à individualização do imóvel, restou claramente identificado e caracterizado o bem objeto do pedido reivindicatório, pelas descrições constantes na própria certidão de registro de imóveis".

No que tange a posse injusta, verifica-se que ação de usucapião, processo nº 0001804-53.2014.8.26.0441, promovida pelo requerido, fora julgada improcedente, tendo em vista que os requisitos da usucapião extraordinária não restaram demonstrados.

Isto porque, o laudo pericial realizado naquela demanda indicou que parte da área do imóvel usucapiendo invade área devoluta.

Importante ressaltar que as áreas devolutas são bens que compõem o patrimônio do Estado, assim têm natureza de bem público, o que impossibilita a aquisição pela usucapião, nos termos do artigo 183, §3º da Constituição Federal e 102 do Código Civil.

Ademais, o autor não obteve êxito em demonstrar que o laudo pericial estivesse equivocado, realizando meras ilações incapazes de afastar a conclusão obtida pelo "expert" judicial.

Neste sentido:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO REIVINDICATÓRIA – Sentença de procedência para determinar a desocupação do imóvel objeto da matrícula no 182.904 do Oficial de Registro de

*Imóveis da Comarca de Itanhaém/SP – Irresignação que não comporta provimento – Preliminar de cerceamento de defesa afastada – Elementos suficientes nos autos para o convencimento do órgão julgador - Prova testemunhal que se mostra despicienda para o deslinde da controvérsia – Mérito – Requeridos que não comprovaram que possuíam o imóvel com "animus domini" – Usucapião urbana – Prescrição aquisitiva não configurada – Posse de boa-fé inexistente na hipótese – Afastamento da pretensão indenizatória por benfeitorias introduzidas no lote – Sentença mantida – RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; **Apelação Cível 0001377-53.2015.8.26.0366; Relator (a): Olavo Paula Leite Rocha; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mongaguá - 2ª Vara; Data do Julgamento: 19/02/2025; Data de Registro: 19/02/2025)***

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. I. Caso em Exame 1 - Ação Reivindicatória julgada procedente para reconhecer a titularidade do domínio da Autora sobre o imóvel e mante-la na posse. Réus apelam alegando posse mansa e pacífica por mais de 15 anos e questionando a individualização do imóvel. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) possibilidade de arguição de Usucapião como tese de defesa e (ii) validade da reivindicação da autora sobre o imóvel. III. Razões de Decidir 3. A arguição de Usucapião como defesa não requer pedido Reconvencional. 4. Os requisitos para ação reivindicatória estão presentes, especialmente a individualização do imóvel. 5. O lapso temporal para aquisição por Usucapião não restou configurado. Autores que já foram reintegrados na posse do imóvel. IV. Dispositivo e Tese 6. Recurso a que se NEGA PROVIMENTO . Tese de julgamento: A usucapião não comprovada permite a procedência da Ação Reivindicatória vez que presentes todos os seus requisitos. 2 - O proprietário tem o direito de reaver a propriedade de quem quer que injustamente a possua ou detenha. Reintegração de posse já realizada. Legislação Citada: Código Civil, art. 1.228, art. 1.245. Código de Processo Civil, art. 85, § 11. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1008091-14.2019.8.26.0126, Rel. Wilson Lisboa Ribeiro, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 12/09/2023. TJSP, Apelação Cível 1001005-59.2023.8.26.0123, Rel. Ronnie Herbert Barros Soares, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 29/01/2025. **(TJSP; Apelação Cível 0005090-64.1998.8.26.0032; Relator (a): Fatima**

Cristina Ruppert Mazzo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araçatuba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/02/2025; Data de Registro: 19/02/2025)

Deste modo, de rigor a manutenção da r. sentença.

Previno às partes que a interposição de embargos de declaração contra esta decisão, se forem declarados manifestamente inadmissíveis, protelatórios ou improcedentes, poderá acarretar sua condenação à penalidade fixada no artigo 1.026, §2º do CPC.

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. (EDROMS 18205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006).

Ante o exposto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** e elevo os honorários advocatícios devidos à parte contrária para 15% do valor atualizado da causa, observado o disposto no artigo 98, §3º do CPC.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA

Relatora

Assinatura Eletrônica