



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000351163

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011848-92.2022.8.26.0099, da Comarca de Bragança Paulista, em que é apelante GILMAR JOSE DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado B.I.G. - BRAZILIAN INVESTMENT GROUP LTDA.

ACORDAM, em 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente sem voto), JAYME DE OLIVEIRA E MARCELO IELO AMARO.

São Paulo, 9 de abril de 2025

CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível Processo nº 1011848-92.2022.8.26.0099 - São Paulo

Apelante: Gilmar Jose de Oliveira

Apelado: B.i.g. - Brazilian Investment Group Ltda

Interessado: INCORPORADORA DE IMÓVEIS RECANTO DA MONTANHA LTDA

Foro de Bragança Paulista

Juiz(a) de Direito: Dr.(a) **Simone Rodrigues Valle**

Órgão Julgador: **16ª Câmara de Direito Privado**

Voto nº 279

APELAÇÃO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. LOTEAMENTO IRREGULAR. Controvérsia acerca da localização da área imputada como esbulhada. Contestação apontando aquisição e posse de lote diverso, inclusive com alegação de construção antiga e usucapião. Matéria controvertida cujo deslinde não se contenta com prova documental, impugnada por ambas as partes, que pleitearam dilação probatória. Necessidade de perícia técnica e colheita de prova oral para solucionar o litígio. Cerceamento de defesa configurado. R. Sentença de procedência anulada. Recurso parcialmente provido.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação do réu GILMAR JOSÉ DE OLIVEIRA (fls. 344) interposto contra a r. sentença de fls. 299/303, que julgou procedente o pedido em ação de reintegração de posse movida por B.I.G. – BRAZILIAM INVESTIMENT GROUP LTDA.; alegando, dentre outros pontos, que houve cerceamento de defesa, inclusive pela falta de oitiva de testemunhas.

Contrarrazões a fls. 386.

É o **relatório**, adotado no mais o da r. sentença.

Passo a fundamentar e votar.

Trata-se de ação de reintegração de posse de um lote de terreno no município de Bragança Paulista/SP. da Incorporadora de Imóveis Recanto da Montanha Ltda., representado pelo sócio José Carlos de Toledo Funck, na rua 04, lote 64, do referido empreendimento, adquirido pelo autor na data de 17.08.2008, o loteamento ainda não

estava regularmente constituído, restando obras de infraestrutura para serem realizadas no empreendimento e regularização junto ao Município.

Consta da inicial que em meados de outubro de 2020, o representante da autora foi fazer uma visita no local, para ver como estava, e se deu conta de que alguém havia construído uma casa de veraneio no local, fato que chamou muita atenção, sendo constado a invasão do local e a construção sem sua autorização.

A defesa, com reconvenção de usucapião, alega que: *“O REQUERIDO NA REALIDADE É PROPRIETÁRIO DO LOTE 26 (ANTIGO LOTE 63). Sendo assim, evidente que o mesmo não é parte legítima para a apresentação de defesa na presente demanda, uma vez que seu imóvel na realidade NÃO POSSUÍ LIGAÇÃO com o presente caso”; “conforme planta de regularização do Loteamento junto a Prefeitura Municipal de Bragança Paulista – SP” (fls. 73)*

Apresentou inclusive parecer técnico a respeito (fls. 74), apontando quem seria o *“o real ocupante/proprietário do Lote 27, antigo Lote 64, objeto da presente demanda”*. (...) *“Entre 2012 a 2013 - o Requerido começou a construir sua residência sob o terreno objeto da lide e tal fato pode ser comprovado pelas notas fiscais emitidas pela empresa Casa Verde, referente a aquisição de materiais de construção”;* a casa teria ficado pronta em 2016, com comprovante de ligação de energia elétrica da ENERGISA, além de se encontra o carnê de IPTU em nome do réu.

Ressalte-se que, na réplica, foi afirmado: *“De fato, o lote adquirido pelo Requerente é o de número 26 , pois o numeral antigo que ora é inexistente registrava erro material, por isso a parte ter atribuído equivocadamente o número 64” (fls. 276); “O mais grotesco é a má fé, pois referida cópia de assinatura foi extraída do documento de fls., 168/170, que claramente trata-se de outro imóvel no empreendimento adquirido em outra quadra pelo Requerido nos idos de 1997 , atualmente ocupado por sua filha. Não houve em momento algum a regularização de eventual imóvel, tratando-se apenas de um engodo promovido pela parte em sua defesa”.*(279).

“Não há que se falar em julgamento antecipado da lide, eis que o Requerido em momento algum conseguiu afastar a pretensão do Requerente, sequer comprovando que seja o proprietário do imóvel litigado, que sequer guarda qualquer relação com seu antigo número”. (280 - grifei)

Há controvérsia em identificar a localização do lote e a área edificada, não



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

bastando para elucidar o ofício resposta do condomínio, com base em seus registros, até porque a disputa não é baseada em domínio, mas se trata de questão possessória, eminentemente de fato.

Ambas as partes pleitearam produção de provas para elucidar o imbróglio, evidenciado que se trata de loteamento irregular, onde não raro ocorre confusão entre lotes, a partir de marcos e medidas.

Portanto, de fato, com o devido respeito, apenas a perícia técnica e a prova testemunhal poderiam solucionar a contento a controvérsia, demonstrando de forma cabal e efetiva a localização da área imputada como esbulhada, bem como o tempo decorrido, diante da alegação de usucapião em defesa.

Nesse contexto, de rigor reconhecer o alegado cerceamento de defesa.

Ante o exposto, por meu voto, **dá-se parcial provimento ao recurso**, para anular a r. sentença, determinando a dilação probatória, com realização de perícia técnica de engenharia civil, bem como audiência, com colheita de depoimentos pessoais e oitiva de testemunhas arroladas.

CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI
Relator