



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000354862

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000978-25.2023.8.26.0625, da Comarca de Taubaté, em que são apelantes/apelados TEREZINHA DE JESUS BENETTI SANTOS, DANIELA APARECIDA HONORATO e FRANCISCA MARIA DE JESUS HONORATO, são apelados/apelantes MARIA APARECIDA DE JESUS SOUZA e LUIZ FERNANDO SOUZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000978-25.2023.8.26.0625.

Apelante: **Terezinha de Jesus Benetti Santos.**

Apelados: **Maria Aparecida de Jesus Souza e Luiz Fernando Souza.**

Comarca: Taubaté - 1ª Vara Cível.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrada: **Rita de Cássia Spasini de Souza Lemos.**

V O T O Nº. 13603

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. CERCEAMENTO DE DEFESA RECONHECIDO.

1. Alega a apelante que os apelados teriam adquirido um imóvel em conjunto com o tio da apelada, firmando-se acordo verbal de divisão de custos e construção de casas geminadas, de modo que uma delas ou a fração de 50% do lote pertenceria a João Batista de Jesus, com o compromisso de a parte recorrida proceder à regularização registral após a construção das residência.

2. A prova documental produzida nos autos, consistente no procedimento administrativo aberto por Maria Aparecida de Jesus Souza e João Batista de Jesus em conjunto, atribuindo a cada uma das casas geminadas os pedidos de ligação de energia elétrica e rede de água e esgoto para a casa a este último atribuída, bem como a declaração da apelada de que o tio seria proprietário de 50% do lote, é extensa, mas mesmo assim insuficiente para comprovar o acordo verbal alegado.

3. O julgamento antecipado da lide, nesse contexto, cerceou o direito da apelante à produção de prova testemunhal, necessária para esclarecer a existência do acordo verbal alegado, realizado entre familiares ou o auxílio financeiro supostamente prestado por João Batista de Jesus aos apelados, sem a intenção de obter fração do imóvel, justificando a anulação da sentença para prosseguimento da instrução.

4. Recurso parcialmente provido.

1. Trata-se de apelação interposta por **TEREZINHA DE JESUS BENETTI SANTOS** contra a r. sentença de fls. 669/673, cujo relatório se adota, que nos autos da ação declaratória c/c obrigação de fazer e adjudicação compulsória que promove em face de **MARIA APARECIDA**

DE JESUS SOUZA e LUIZ FERNANDO SOUZA, julgou improcedentes a pretensão inicial e o pedido reconvenicional.

Suscita a apelante a nulidade da sentença devido à alteração de magistrados, o que, aliás, ensejou a anulação da primeira sentença exarada nos autos, além de cerceamento de defesa pelo indeferimento da prova testemunhal requerida. No mérito, sustenta que a compra do imóvel registrado sob a matrícula nº 80.747 foi realizada de forma conjunta pelos apelados e por João Batista de Jesus, mediante ajuste verbal, por meio do qual ele custeou a construção das casas geminadas erigidas no lote e deu entrada em processo administrativo junto à Prefeitura com essa finalidade, em cujos autos apelada firmou declaração de próprio punho reconhecendo que João Babista de Jesus detinha 50% do imóvel. Aduz que o direito vindicado está comprovado pelo conjunto probatório coligido aos autos, destacando que a tentativa dos apelados de obter a fração que não lhes pertence consubstancia indevido enriquecimento sem causa.

Apelação tempestiva, de preparo dispensado por ser a recorrente beneficiária da gratuidade judiciária e com contrarrazões (fls. 707/711).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. Consta da peça vestibular que os apelados adquiriram, em conjunto com **João Batista de Jesus**, o imóvel cadastrado sob a matrícula nº 80.747 junto ao Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica do município de Taubaté, mediante ajuste verbal de que os adquirentes arcariam cada um com 50% do pagamento do preço. Consta, ainda, que as despesas para com a construção de duas casas

geminadas seriam suportadas por **João Batista de Jesus** e, após a edificação um dos imóveis, um seria destinado a ele e o outro aos apelados.

Narra autora, ainda, que **Maria Aparecida de Jesus Souza** e o tio **João Batista de Jesus** deram entrada conjuntamente em processo administrativo junto à Prefeitura Municipal de Taubaté para obter a autorização necessária à edificação das duas habitações do tipo “*popular*”, cada uma delas atribuída a cada um deles, ressaltando que no curso do procedimento, **Maria Aparecida de Jesus Souza** teria ainda firmado declaração de que 50% do lote seria de propriedade de **João Batista de Jesus** (fls. 64), declaração esta cuja veracidade não foi impugnada pela recorrida, que se limitou a afirmar que o **Luiz Fernando Souza** não após sua assinatura no referido documento.

Sustentam que o “*ajuste verbal*” não teria sido concluído devido ao falecimento de **João Batista de Jesus** antes que as casas estivessem integralmente construídas, de forma que a sua fração teria sido transmitida à sua genitora **Rosalina Silva de Jesus** e, com o falecimento desta, às suas herdeiras, dentre elas a inventariante, apelante nestes autos.

Os apelados não impugnam o relato de contribuição financeira por parte de **João Batista de Jesus** para a construção das residências, alegando, contudo, que a aquisição do lote foi feita somente por eles, intervindo o tio da apelada **Maria Aparecida de Jesus Souza** junto à Prefeitura Municipal e custeando as despesas de construção apontadas por mera liberalidade. Em outras palavras, sustentam que **João Batista de Jesus** agiu somente com a intenção de auxiliar financeiramente a sobrinha, e não para obter 50% do imóvel para si.

Tecidas as ponderações necessárias, primeiro ponto a ser observado é que a prova documental coligida aos autos por ambas as partes

é extensa, destacando-se o processo administrativo que tramitou perante a Prefeitura Municipal de Taubaté, em que atribuída a **João Batista de Jesus** a “*casa 'B'*” (fls. 76/92), os pedidos de ligação de energia elétrica e serviços de água e esgoto realizados em seu nome, referentes à “*casa 17*” (fls. 275/281) e os recibos de material de construção, cujo custeio é incontroverso (fls. 282/287), além da declaração firmada pela apelada **Maria Aparecida de Jesus Souza**, no sentido de que 50% do lote em questão pertenceria a **João Batista de Jesus** .

É necessário observar, porém, que, embora a adjudicação compulsória exija o preenchimento dos requisitos insculpidos no art. 1.417 do Código Civil para que seja lavrada a escritura e o consequente registro em Cartório, requisitos esses cuja prova é eminentemente documental e prescindiriam da produção de prova testemunhal, o pedido autoral também se funda em ***obrigação de fazer***, com o objetivo de compelir os apelados a que “*procedam com a devida regularização da questão acima tratada no (item a)*” (fls. 20). A regularização pretendida, por sua vez, refere-se ao desmembramento registral das duas casas do tipo “*popular*” construídas no lote, reconhecendo-se a propriedade de **João Batista de Jesus** sobre a “*casa 'B' – número 17*” e, por conseguinte, dos herdeiros de sua herdeira.

Essa pretensão, a propósito, reflete melhor a narrativa apresentada pela apelante desde a exordial, da qual não se depreende que **João Batista de Jesus** teria adquirido ***dos apelados*** fração do lote de que são titulares registrais, mas que o lote teria sido adquirido ***em conjunto por ele e pelos apelados*** e registrado em nome destes, que então teriam se comprometido verbalmente a desmembrarem a propriedade e procederem à regularização do registro após a construção das residências geminadas.

A existência do acordo verbal, portanto, é ponto controvertido, havendo nos autos início relevante de prova material que

justifica a complementação pela prova testemunhal requerida pela apelante (fls. 623/625), de forma que, nesse contexto, o julgamento antecipado da lide importou o cerceamento do seu direito, ainda que o despacho de indeferimento tenha permanecido irrecorrido (fls. 645 e 654/655), pois o indeferimento de prova não autoriza a interposição de outro recurso que não a apelação, após a prolação da sentença de mérito.

Daniel Amorim Assumpção Neves, sobre o tema, leciona que *“o julgamento antecipado do mérito será cabível sempre que se mostrar desnecessária a instrução probatória após a apresentação de contestação pelo réu. Seja porque só há questões de direito, seja porque as questões de fato independem de prova, quer porque as provas pré-constituídas (geralmente documentos) que instruíram a petição inicial e a contestação são suficientes para a formação do convencimento do juiz”*.¹ Ressalta ainda:

(...) a melhor doutrina lembra que o juízo de primeiro grau não é o único órgão julgador, visto que o processo poderá ser julgado em sede de apelação. Em razão disso, o juiz de primeiro grau deve evitar dois erros; indeferir provas pertinentes porque já se convenceu em sentido contrário ou ainda indeferir provas porque, em seu entender, a interpretação do direito não favorece o autor. Nesses casos, a interrupção abrupta do processo, sem a realização de provas, constitui cerceamento de defesa, gerando a anulação da sentença e dispêndio desnecessário de tempo e de dinheiro.

Fernando Gajardoni, no mesmo sentido, leciona:

O pressuposto para que ocorra o julgamento antecipado do mérito é que o feito esteja bem instruído ou, pelo menos, que as partes estejam satisfeitas com o substrato probatório apresentado e considere o juiz que não seria o caso de se valer de seus poderes instrutórios (art. 370, caput). (...) 5.2. Evidentemente, pode o juiz, diante de requerimento de

¹ Manual de Direito Processual Civil. Salvador: Juspodivm, 2018. Item nº 20.2.4. Fls. 700/701.

provas irrelevantes ou impertinentes, indeferir sua produção (art. 370, parágrafo único) e, na mesma decisão, passar ao julgamento antecipado do mérito se não houver outras provas a serem produzidas. Não é preciso que o juiz primeiro avise que procederá ao julgamento antecipado e, depois, profira sentença (Enunciado 27 da I Jornada de Direito Processual Civil). Deve, contudo, o magistrado se valer de tal medida com parcimônia e, na dúvida, deferir as provas requeridas. É que, em grau de recurso, caso se entenda que houve indeferimento indevido de provas pelo juiz, sua sentença possivelmente será invalidada.²

Nesse sentido já decidiu também este e. Tribunal de Justiça:

Obrigação de fazer. Compra e venda de imóvel. Alegação de que o negócio envolveu destinação de área para uso comum, conforme ajuste verbal. Ausência de registro de condomínio ou servidão. Irrelevância. Vendedores que buscam defender o direito ao menos à composesse da referida área para terem acesso ao portão de entrada e estacionamento já existentes no terreno alienado, contíguo à sua propriedade. Direito obrigacional. Prova indiciária a respeito. Cabimento de dilação probatória, conforme requerida. Julgamento antecipado que implicou cerceamento de prova. Sentença anulada. Recurso provido.³

APELAÇÃO CÍVEL. Ação de obrigação de fazer de outorga de escritura definitiva de imóvel. Procedência. Irresignação da ré. Cabimento. Ocorrência de cerceamento de defesa. Tratando-se de contrato verbal, é patente a necessidade de prova oral para comprovar fato constitutivo do direito alegado pelo autor (art. 373, I, CPC). Ademais, ainda que verificada a existência do negócio jurídico realizado de forma verbal, é requisito da natureza desta ação a quitação da integralidade do preço. Comprovações de pagamento que não discriminam a que título ocorreram. Caminhão alegadamente dado como parte do pagamento que se encontra em nome de terceiros. Dilação probatória que se impõe. Prejudicada a análise das demais questões suscitadas no recurso. Sentença anulada. RECURSO

² Processo de Conhecimento e Cumprimento de Sentença: comentários ao CPC de 2015: vol. 2 São Paulo: MÉTODO, 2018. São Paulo: MÉTODO, 2018.

³ TJSP; Apelação nº 1003720-06.2019.8.26.0482; Relator: Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Comarca de Martinópolis; Data do Julgamento: 10/12/2020; Data de Registro: 10/12/2020.

PROVIDO.⁴

Apelação. Ação de obrigação de fazer. Acordo formalizado entre familiares. Cerceamento de defesa configurado. Julgamento antecipado da lide precipitado. Sentença anulada para possibilitar às partes a produção de prova. Recurso provido.⁵

Diante, portanto, da necessidade de esclarecer a existência de *ajuste verbal* entre os apelados e **João Batista de Jesus**, ou de que o suporte financeiro se deu *por mera liberalidade* do tio da apelada **Maria Aparecida de Jesus Souza**, é o caso de *acolhimento* da preliminar de cerceamento de defesa, com a *anulação da r. sentença* e determinação do prosseguimento da instrução, com a produção da prova testemunhal pleiteada.

3. Ante o exposto, *dá-se provimento parcial ao recurso.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator

⁴ TJSP; Apelação nº 1007333-50.2017.8.26.0079; Relator: Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Comarca de Botucatu; Data do Julgamento: 11/09/2020; Data de Registro: 11/09/2020.

⁵ TJSP; Apelação nº 0010131-11.2012.8.26.0003; Relator: Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Comarca de São Paulo; Data do Julgamento: 14/06/2016; Data de Registro: 14/06/2016.