



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
7ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000404800

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2056140-49.2025.8.26.0000, da Comarca de Mairiporã, em que são agravantes EDGAR NOBILI DE ALMEIDA e EMILY FRIZZO DE ALMEIDA, é agravado DIEGO ROSSI BERTOLO.

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 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), ADEMIR MODESTO DE SOUZA E LUIZ ANTONIO COSTA.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

LIA PORTO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2056140-49.2025.8.26.0000

Relatora: **LIA PORTO**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: Mairiporã

Agravante(s): **Edgar Nobili de Almeida e outro**

Agravado(a)(s): **Diego Rossi Bertolo**

Voto nº 8891

EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DEMARCAÇÃO DE IMÓVEL. PROVIMENTO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que reconheceu a ilegitimidade ativa dos recorrentes em relação ao lote 08, da quadra 32, matrícula nº 41.746. Os agravantes alegam que são proprietários do imóvel, conforme escritura pública e certidão imobiliária, e que a decisão viola o art. 1.245 do CC, que estabelece a aquisição da propriedade pelo registro do título translativo.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se os agravantes possuem legitimidade ativa para pleitear a demarcação do imóvel, considerando a regularização da matrícula após a distribuição da ação.

III. Razões de Decidir

3. O art. 569, I, do CPC e o art. 1.297 do CC fundamentam o direito dos proprietários de demarcar o imóvel.

4. A jurisprudência do STJ confirma que a propriedade é pressuposto essencial para a ação demarcatória.

5. Demonstração efetiva de que os agravantes são os legítimos proprietários do bem em questão. Observância aos princípios da celeridade processual e da duração razoável do processo. Extinção sem julgamento do mérito afastada.

IV. Dispositivo e Tese

5. RECURSO PROVIDO.

Tese de julgamento: 1. A legitimidade ativa para ação de demarcação é confirmada pela propriedade do imóvel. 2. A regularização da matrícula após a distribuição da ação não impede o prosseguimento do processo.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão proferida às fls. 315/321, que reconheceu a ilegitimidade ativa dos recorrentes em relação ao lote 08, da quadra 32, matrícula sob o nº 41.746.

Sustentam os agravantes que a decisão agravada foi equivocada ao reconhecer a ilegitimidade de parte ativa em relação ao lote 08, da quadra 32, matrícula sob o nº 41.746, tendo em vista que os documentos, demonstrando a propriedade do imóvel, juntados aos autos, foram desconsiderados, principalmente “a escritura pública e a certidão imobiliária da matrícula respectiva matrícula 41.746 acostados às fls. 192/199 na origem, os quais comprovam que os agravantes adquiriram a propriedade do lote 08 da Quadra 32 e, portanto, ostentam o direito real sobre o imóvel”. Alegam que o art. 1.245 do CC deve ser observado, já que ele faz referência que a propriedade se adquire pelo registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis; que a decisão proferida viola citado artigo de lei; que o juízo a quo está impedindo os agravantes de exercerem o seu direito real e efetiva posse do imóvel; que o art. 1.297 do CC fundamenta o pedido realizados pelos agravantes, bem como, o art. 569, I, do CPC; que a legitimidade está demonstrada de forma clara nos autos. Requerem a concessão do efeito suspensivo e o provimento do recurso.

O recurso foi recebido com a concessão do efeito suspensivo requerido às fls. 221/223.

Às fls. 227/233 foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

O recurso merece provimento.

Como é cediço, o ajuizamento da ação demarcatória incumbe ao proprietário que pretende fixar os limites entre propriedades, regularizar a situação de marcos divisórios, retificar o registro imobiliário, individualizar a propriedade, bem como, reduzir conflitos entre proprietários.

Dispõe o inciso I do art. 946 do Código de Processo Civil que:

“Art. 569. Cabe:

*I - **ao proprietário** a ação de demarcação, para obrigar o seu confinante a estrear os respectivos prédios, fixando-se novos limites entre eles ou aviventando-se os já apagados;”*

O art. 1.297 do Código Civil também dispõe que: *“O proprietário tem direito a cercar, murar, valar ou tapar de qualquer modo o seu prédio, urbano ou rural, e pode constranger o seu confinante a proceder com ele à demarcação entre os dois prédios, a aviventar rumos apagados e a renovar marcos destruídos ou arruinados, repartindo-se proporcionalmente entre os interessados as respectivas despesas.”.*

Portanto, não há dúvidas sobre a imprescindibilidade de ser, aquele que intenta ação de demarcação, proprietário do bem objeto da demarcatória. É o entendimento do STJ: *“É pressuposto essencial para a propositura da ação demarcatória que seja o autor proprietário do imóvel demarcado”* (STJ – 4ª Turma, REsp 20.529-7-

AL, rel. Min. Dias Trindade, j. 30.08.93, não conheceram, v.u., DJU 20.9.93, p. 19.179).

No presente caso, respeitado o entendimento do nobre juízo *a quo*, entendo que a questão merece ser revista.

Infere-se, ao compulsar a matrícula do imóvel matriculado sob o nº 41.746 no Cartório de Registro de Imóveis de Mairiporã, juntada às fls. 198/199 dos autos originários, que houve o registro da transmissão de venda e compra em 25/05/2023, que consignou:

“R.04/Matric. N° 119826.2.0041746-52, Mairiporã, 25 de maio de 2023.

Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada aos 15 de maio de 2023, Livro n° 306, páginas 155/160, do Tabelião de Notas desta Cidade, município e comarca de Mairiporã/SP, os proprietários VLADIMIR MIRANDA SILVA, e sua mulher GINA EUGÊNIA SANCHEZ MAZZOLOTI já qualificados, TRANSMITIRAM a título de VENDA E COMPRA, o imóvel objeto desta matrícula, para EDGAR NOBILI DE ALMEIDA, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG n° 42.328.898-SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o n° 336.278.278-00 e sua mulher EMILY FRIZZO DE ALMEIDA, brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG n° 34.001.156-SSP/SP, e inscrita no CPF/MF sob o n° 360.675.588-07 (...).”

Portanto, ainda que a matrícula do imóvel tenha sido

regularizada em momento posterior à distribuição da ação, está patente a legitimidade ativa dos agravantes para pleitear a demarcação do citado imóvel, vez que são efetivamente os proprietários do imóvel em questão.

Desse modo, em virtude dos princípios da celeridade processual e da duração razoável do processo, não há qualquer óbice para que a ação também prossiga em relação ao imóvel matriculado sob o nº nº 41.746 no Cartório de Registro de Imóveis de Mairiporã-SP, vez que os requisitos intrínsecos estão presentes.

Dessa forma, afasto a extinção do processo em relação ao citado imóvel, devendo a ação seguir nos seus ulteriores termos.

Finalmente, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada a matéria, evitando-se a interposição de embargos de declaração com esta única e exclusiva finalidade, observando o pacífico entendimento do STJ de que desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer, DJ de 08/05/2006). Àqueles manifestamente protelatórios aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

Pelo exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.

LIA PORTO
Relatora
Assinatura Digital