



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000432365**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010472-87.2022.8.26.0223, da Comarca de Guarujá, em que é apelante VITOR JOÃO CARLOS FILHO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado REGINALDO ALEXANDRE DA SILVA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente) E ELCIO TRUJILLO.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

**ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**VOTO Nº 25863**

**Apelação n. 1010472-87.2022.8.26.0223**

**Origem: 3ª Vara Cível da Comarca de Guarujá**

**Juiz: Dr. Gustavo Gonçalves Alvarez**

**Apelante: VITOR JOÃO CARLOS FILHO**

**Apelado: REGINALDO ALEXANDRE DA SILVA**

**AÇÃO INDENIZATÓRIA** – Autor que pretende receber do réu a quantia de R\$ 100.000,00, correspondente ao valor da parte dos fundos de um terreno, que alega lhe pertencer, por força do acordo na separação com sua ex-esposa – Sentença de improcedência – Recurso do autor, que não comporta acolhimento – Petição inicial desacompanhada de documentos capazes de dar respaldo às alegações e de amparar o direito à indenização reclamada – Pontos controvertidos bem delimitados pela decisão saneadora, cujo ônus competia ao autor - Deferimento de prova documental e oitiva de testemunhas, com a concessão de prazo para apresentação do rol – Intimadas, as partes quedaram-se inertes, deixando precluir o prazo para a produção de provas – Autor que, portanto, não se desincumbiu do ônus de demonstrar os alegados direitos possessórios sobre a parte dos fundos do terreno nem de que o réu tinha conhecimento dessa situação, ou de que tenha ele pagado algum valor à sua ex-esposa, para ter direito ao crédito oriundo dessa negociação – Sentença mantida – Honorários recursais devidos – **RECURSO DESPROVIDO.**

Trata-se de ação proposta por VITOR JOÃO CARLOS FILHO em face de REGINALDO ALEXANDRE DA SILVA, objetivando o recebimento de indenização, na quantia de R\$ 100.000,00, com base na aquisição de um imóvel pelo réu, cuja parte lhe pertencia, por força da separação com sua ex-esposa.

Sobreveio sentença de improcedência, cujo relatório se adota, tendo em vista a ausência de prova do direito do autor sobre o imóvel e da aquisição da integralidade do bem pelo réu. Pela sucumbência, o autor deverá arcar com as custas processuais, além dos honorários advocatícios, arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade (fls. 104/106).

Apela o autor, sustentando em síntese que, quando da separação com sua esposa, ficou acertado que parte do terreno onde viviam lhe pertenceria, desde que construísse um muro divisório. Alega que teve que se mudar do imóvel, razão pela qual tentou vender sua parte à ex-esposa, sem êxito. Posteriormente, descobriu que o réu comprou a totalidade do imóvel, razão pela qual faz jus ao recebimento de sua parte.

Enfatiza que o réu admitiu a responsabilidade pelo pagamento, tornando controvertida a questão do valor devido, razão pela qual a sentença deve ser anulada para que os autos retornem à origem, a fim de que seja designada perícia para avaliação do imóvel (fls. 110/114).

Recurso processado e respondido a fls. 119/121.

**É o relatório.**

Depreende-se da narrativa inicial que o Autor era possuidor, juntamente com sua ex-esposa, do terreno localizado na Travessa Agnelo Xavier nº 168, “à margem do rio do meio”, em área pertencente à Marinha.

Alega que, por acordo nos autos da ação de divórcio, ficou determinado que o autor poderia construir outro imóvel no mesmo terreno, desde que houvesse a construção de um muro divisório. Narra que decidiu se mudar de São Paulo para Santa Catarina, e ofereceu à venda sua parte no terreno para a ex-esposa, mas houve recusa, justificada na falta de condições financeiras.

Posteriormente, ficou sabendo que sua ex-esposa estava negociando a integralidade do imóvel com o réu, com quem entrou em contato, informando que parte daquele terreno lhe pertencia. Afirma que, diante dessa informação, o réu desistiu do negócio. Todavia, passados alguns meses, soube que a venda foi concretizada, mas não recebeu nenhum valor.

Novamente em contato com o réu, este lhe afirmou ter ciência de que a parte dos fundos lhe pertencia, mas que não tinha condições

financeiras de adquiri-la pelo valor de R\$ 50.000,00 que lhe propôs. Assim, considerando que o réu permanece na posse de seu terreno, ajuizou a presente ação, visando ao recebimento de R\$ 100.000,00, alegando que houve a valorização do imóvel.

Não obstante os argumentos do autor, o recurso não comporta acolhimento.

De início, cabe deixar consignado que a petição inicial foi instruída apenas com a cópia da sentença homologatória do acordo da separação do autor e de sua ex-esposa (Sara Maria Rodrigues Carlos) (fl. 12), além de uma planta desenhada da localização do terreno. Nada mais.

O pedido inicial, por seu turno, é certo e determinado, indicando que a indenização reclamada equivale ao valor do “terreno dos fundos” (item b – fl. 05).

Por outro lado, o réu, em defesa, alegou que o terreno em questão fica ao lado de sua empresa de pescados, e que havia ali apenas um barraco de madeira. Há sete anos fez um acordo com a Sra. Sara (ex-esposa do autor) para derrubar o barraco e fazer uma casa de alvenaria; em troca, foi cedida a área dos fundos para uso próprio. Afirmou que, por volta de dois anos, o autor esteve no local, afirmando ser o dono do terreno, sem apresentar documentos. Para evitar discussões, ofereceu-lhe um valor simbólico, mas o autor pediu a quantia de R\$ 50.000,00, o que inviabilizou qualquer tratativa de negociação. No mais, refutou o pedido inicial, destacando que o fundo do terreno não tem valor legal, pois situa-se em área de mangue.

Destarte, estabelecida a controvérsia, foi então proferida a r. decisão saneadora de fl. 95, em que foram estabelecidos como pontos controvertidos: *“se o autor era possuidor da parte dos fundos do imóvel apontado na exordial (Travessa Agnelo Xavier nº 168); se o réu tinha conhecimento dessa situação; se o réu tomou a posse do referido bem e em que data; qual era o estado físico de tal imóvel nessa época e quanto era seu valor; se o réu fez alguma proposta para adquirir a parte pertencente ao autor e qual seria o valor; como está*

*o imóvel na presente época e quem o utiliza.”*

Para tanto, foi deferida a produção de prova documental e oral, concedendo às partes o prazo de dez dias para que apresentassem o rol de testemunhas. Intimadas dessa decisão, deixaram decorrer *in albis* o prazo para tanto, conforme certidão cartorária de fl. 102.

Dito isso, forçoso reconhecer que o autor não se desincumbiu do ônus de demonstrar os alegados direitos possessórios sobre a parte dos fundos do terreno. Limitou-se a alegar que o réu tinha pleno conhecimento dessa situação, mas não trouxe as mencionadas trocas de conversas pelo 'aplicativo de mensagens instantâneas'.

Na mesma linha, não impugnou as fotografias juntadas com a contestação, nem a alegação de que no terreno havia apenas um barraco, e que a parte dos fundos é área de mangue. Aliás, os desenhos acostados pelo autor a fls. 13/14, descrevem o fundo do terreno como “MANGUEZAL”, corroborando, assim, a versão do réu.

Não se olvide de que, na oportunidade de instruir o processo e de dirimir os pontos controvertidos, o autor deixou precluir o prazo para produzir as provas pertinentes.

Por essa razão, não poderia haver outro desfecho, senão a improcedência do pedido inicial, pela absoluta ausência de prova do direito do autor sobre a indenização reclamada na inicial. Confirma-se a fundamentação da r. sentença, suficientemente clara nesse ponto:

*“Nesta ordem de ideias, portanto, forçoso reconhecer a inexistência de qualquer prova de atos possessórios perpetrados pelo autor que o vinculasse à coisa adquirida, assim como não se sabe se houve algum tipo de negociação e pagamento com a ex-esposa do autor que pudesse apontar algum dinheiro a ser recebido pelo requerente.”*

Em conclusão, fica mantida a r. sentença como



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

proferida, com a majoração dos honorários em favor do patrono do réu para 15% sobre o valor atualizado da causa, considerada a sucumbência recursal, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC, observada a gratuidade processual.

Do exposto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso.**

**ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES**  
**Relatora**