



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000432921

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012479-90.2023.8.26.0005, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes JOSÉ LUIS DE AGUIAR, SERGIO DE AGUIAR, SONIA MARIA BORGES e MARIA LUIZA RODRIGUES, é apelada MARIA DE FATIMA PAZ LANDIM (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA).

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.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

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

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente o pedido de ação reivindicatória de imóvel, extinguindo o processo com base no art. 487, inciso I, do CPC. Os autores alegam cerceamento de defesa por ausência de audiência de instrução e julgamento e pedem a nulidade da sentença para que sejam ouvidas suas testemunhas.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar se houve cerceamento de defesa pela não realização de audiência de instrução e julgamento e se os autores comprovaram a propriedade do imóvel reivindicado.

III. Razões de Decidir

3. A preliminar de cerceamento de defesa é afastada, pois a produção de provas adicionais foi considerada desnecessária pelo juiz, conforme art. 370 do CPC. A prova da propriedade de imóvel é documental, não se prestando a prova oral para essa finalidade.

4. Os autores não comprovaram a propriedade do imóvel, apresentando apenas contrato de compromisso de compra e venda, sem registro no Registro de Imóveis, conforme exigido pelo art. 1.245 do Código Civil.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. Não há cerceamento de defesa quando a produção de provas adicionais é desnecessária. 2. Não foi comprovada a propriedade do imóvel, a qual só é reconhecida com o devido registro do título no Registro de Imóveis.

Legislação Citada:

CPC, art. 487, I; art. 370; art. 252 do Regimento Interno do Tribunal; art. 85, § 11.

Código Civil, art. 1.228; art. 1.245."

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de pags. 83/86, cujo dispositivo a seguir se colaciona:

“Ante o exposto, **JULGO**
IMPROCEDENTE o pedido formulado na inicial,

extinguindo o processo com fundamento no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Arcarão os autores com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa, ressalvada a gratuidade eventualmente deferida.

P. I."

Inconformados, os autores argumentam que o julgamento incorreu em cerceamento de defesa, ao julgar antecipadamente a lide, sem a designação de audiência de instrução e julgamento e produção de prova testemunhal, conforme pleiteado. Pedem a declaração de nulidade da sentença, para remessa dos autos à origem a fim de que seja designada a realização de audiência de instrução e julgamento, com a oitiva das testemunhas arroladas.

Recurso tempestivo, preparado e com contrarrazões.

É o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece provimento.

A sentença deve ser confirmada pelos seus próprios fundamentos, que ficam também adotados como razão de decidir pelo desprovimento do recurso, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal, que dispõe: “*Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la*”.

Isso porque tem-se por inconsistente a alegação de cerceamento de defesa.

Dispõe o art. 370 do Código de Processo Civil que “*caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito*”.

Neste caso concreto, evidenciou-se a desnecessidade de produzir outras provas além daquelas já existentes nos autos, tendo em vista a presença dos aspectos decisivos e suficientes para embasar o convencimento do julgador.

Ademais, a produção de prova deve ser útil à solução do processo. Ausência de razão para duvidar da credibilidade da prova já produzida.

Ora, a prova da propriedade de imóvel é documental, não se prestando a prova oral a essa finalidade.

Cerceamento de defesa, portanto, não configurado.

A ação reivindicatória de imóvel tem como fundamento o direito do proprietário de reaver seu bem de quem quer que injustamente o possua ou detenha, nos termos do art. 1.228 do Código Civil: *"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"*.

Nesse sentido, de acordo com a lição de Arnaldo Rizzardo, referida ação apresenta os seguintes requisitos:

"O primeiro pressuposto ou requisito necessário à reivindicação é a propriedade atual do titular. Deverá ele ter o jus possidendi, embora encontre perdido o jus possessionis. (...) O segundo elemento necessário é o tipo de posse exercida pelo réu. (...) O requisito para a ação é a posse injusta do réu, no sentido de falta de amparo ou de um título jurídico. Não tem ele o jus possidendi. De sorte que possuidor de boa ou má-fé, ou simples detentor, pode ser sujeito da pretensão da ação reivindicatória, que visa a restituição da coisa. (...)" (RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das coisas*. Rio de Janeiro: Forense, 2006, p. 213-216).

Dessa forma, fundamentada em tal norma, a jurisprudência pacificou os requisitos para o deferimento do pleito reivindicatório, sendo esses: a) prova de propriedade; b) individualização do bem; e c) comprovação da posse injusta.

Contudo, no presente caso, não foi comprovada a propriedade sobre o imóvel, uma vez que os autores limitaram-se a apresentar contrato de compromisso de compra e venda, com endereço, inclusive, diverso daquele apontado na exordial.

Nesse sentido, importante destacar que, conforme descrito no art. 1.245 do Código Civil: *"Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis."*

Dessa forma, os autores não comprovaram a propriedade do imóvel, a qual só é reconhecida com o devido registro do título no Registro de Imóveis.

Em razão do exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Diante do disposto no art. 85, § 11, do CPC, majoro os ***honorários advocatícios de sucumbência*** devidos pela parte recorrente para ***15% do valor atualizado da causa***.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES
Relator