



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000433565

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000930-17.2021.8.26.0664, da Comarca de Votuporanga, em que é apelante MARILSA FEITOSA FERNANDES, são apelados DOUGLAS AKIRA DE CARVALHO (JUSTIÇA GRATUITA) e RENATA KARINA CARDOSO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

DONEGÁ MORANDINI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

3ª Câmara de Direito Privado

Apelação nº 1000930-17.2021.8.26.0664

Comarca: Votuporanga

Apelante: Marilsa Alves Feitosa

Apelados: Douglas Akira Carvalho e outro

Voto nº 65.154 (m)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. LAVRATURA DE ESCRITURA. USUCAPIÃO.

I. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou procedentes os pedidos da ação principal, condenando a ré à lavratura da escritura do imóvel, e improcedentes a reconvenção e a usucapião. A ré alega não ter mantido relação jurídica com os recorridos, afirmando que o imóvel foi adquirido por seu ex-marido. Busca a reforma da sentença com apreciação de documento específico.

II. Questão em Discussão: determinar se a ré possui legitimidade para a lavratura da escritura do imóvel.

III. Razões de Decidir: III.1. A matrícula do imóvel comprova a propriedade dos recorridos, legitimando-os para a transmissão por venda; III.2. A escritura pública de declaração confirma a aquisição do bem pela recorrente, que se escusou da lavratura de escritura de compra e venda por falta de condições financeiras. O documento particular apresentado não afasta a necessidade de lavratura da escritura; III.3. Recorrente que reconhece a existência de negócio jurídico de compra e venda e ocupação do imóvel desde então.

IV. Dispositivo e Tese: A declaração pública reconhecendo a aquisição do bem prevalece sobre documento particular para comprovação de aquisição de imóvel, ensejando a obrigação de formalização da escritura para transferência de propriedade.

APELO DESPROVIDO.

1) Trata-se de recurso de apelação interposto em relação à sentença de fls. 229/231 que: *(i)* julga procedentes os pedidos da ação principal, condenando a ré à lavratura da

escritura do imóvel; *(ii)* julga improcedente a reconvenção; *(iii)* julga improcedente a usucapião de n. 1003661-83.2021.

Apelo da ré às fls. 234/242, sustentando que não manteve qualquer relação jurídica com os recorridos, aduzindo que o imóvel fora adquirido por seu ex-marido Mario Fernandes Junior e que o bem fora adquirido dos apelados, mas sem a lavratura da escritura. Aduz que exerce desde abril de 2003 a posse mansa e pacífica do bem.

Pretende a reforma da sentença, propugnando especificamente pela apreciação do documento de fls. 96/97.

Contrarrazões às fls. 246/251.

É o relatório.

2) A sentença combatida não comporta reforma.

A matrícula n. 30.893 teve sua certidão encartada às fls. 23/26 em que se vê, à R. 2, a aquisição do bem pelos recorridos Renata Karina Cardoso Carvalho e Douglas Akira Carvalho, por escritura datada de junho de 1997, tratando-se de última averbação de transmissão de propriedade do bem.

Do documento de fls. 34/35, vê-se a lavratura de escritura pública de declaração em que a recorrente afirmou perante Tabelião competente não dispor de meios financeiros para lavratura pública do terreno adquirido dos

recorridos em abril de 2003.

Fundados em tais elementos, pretenderam os autores/apelados que a recorrente efetuassem a lavratura da escritura a fim de transmitir oficialmente o imóvel à sua titularidade.

A narrativa da recorrente, então, é inverossímil e não pode ser admitida. A uma, porque comprovam os apelados a propriedade do bem e, portanto, a legitimidade para transmiti-lo por venda; a duas, porque produzido documento com fé pública (escritura) em que a apelada afirmou e reconheceu a aquisição do bem, escusando-se da lavratura da escritura por ausência de condições financeiras; a três, porque reconhece a apelante que vem fazendo uso exclusivo do imóvel desde a sua aquisição; a quatro, decorrente das anteriores, porque reconhece a existência de um negócio jurídico de compra e venda em relação ao imóvel.

Ante a existência de documento público afirmando a aquisição do bem (fls. 34/35), o instrumento particular de fls. 96/97, não se revela como documento hábil a afastar a lavratura da escritura. Em outras palavras, ante todos os elementos coligidos, não há que se falar em transferência a terceiro ou ilegitimidade da recorrente por força simplesmente do instrumento particular apontado.

E, ao contrário do que alega a recorrente, a transferência do imóvel para o seu nome em nada afeta a cadeia registral, dado que da escritura constará a venda dos recorridos, como proprietários, a si, como compradora.

Não há qualquer violação aos princípios mais caros do ordenamento (item 12 das razões de apelação). Ao contrário: reconhecendo a existência de compra e venda do bem, a pretensão de aquisição por usucapião, no contexto dos autos, revela apenas o desiderato de escusar-se do pagamento das custas, emolumentos e tributos devidos para transferência do bem.

Deve ser rejeitada, *in totum*, a postulação recursal.

3) Pela solução do recurso, honorários de sucumbência majorados a 20% do valor da causa (1000930-17.2021), com fundamento no §11 do artigo 85 do Código de Processo Civil, observada a Justiça Gratuita.

APELO DESPROVIDO.

Donegá Morandini
Relator