



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000001562

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006468-23.2023.8.26.0271, da Comarca de Itapevi, em que são apelantes CARLOS ALBERTO PAES ALVES e PATRICIA ALVES BANDEIRA, é apelado CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 ALCIDES LEOPOLDO (Presidente sem voto), VITOR FREDERICO KÜMPEL E ENIO ZULIANI.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

MAURICIO VELHO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 15577

APELAÇÃO Nº 1006468-23.2023.8.26.0271

APELANTE(S): CARLOS ALBERTO PAES ALVES E OUTRA

**APELADO(A/S): CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA**

INTERESSADO(A/S): IVONETE DA SILVA LEMOS

RELATOR(A): MAURÍCIO VELHO

ÓRGÃO JULGADOR: 4ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

JUIZ(A) SENTENCIANTE: DR.(ª) DANIELE MACHADO TOLEDO (F)

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. IMPROCEDÊNCIA.

I. CASO EM EXAME.

Embargos de terceiro visando a suspensão de ordem de reintegração de posse em ação de rescisão contratual em fase de cumprimento de sentença.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO.

A questão em discussão impõe se verificar se a cessão de direitos realizada é suficiente para obstar a ordem de reintegração de posse.

III. RAZÕES DE DECIDIR.

Não houve cerceamento de defesa, suficiente o conjunto probatório produzido para o deslinde da causa.

Ausência de posse mansa e pacífica e de anuência da vendedora quanto às cessões de direito realizadas.

Não é possível o reconhecimento, em sede de embargos, do direito de retenção por benfeitorias, sequer comprovadas nos autos.

IV. DISPOSITIVO.

Recurso improvido.

I – RELATÓRIO.

Trata-se de apelação interposta em face da r. sentença de fls. 164/167, cujo relatório se adota, que julgou improcedentes embargos de terceiro opostos por **Carlos Alberto Paes Alves e Outra** contra **Central Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Apela o embargante. Preliminarmente, aponta cerceamento de defesa. No mérito, alega exercer a posse mansa e pacífica sobre o imóvel em questão desde 2011, consideradas as cessões ocorridas no período. Aduz ter realizado várias benfeitorias no bem, que entende deverem ser indenizadas. Afirma, ainda, que adquiriu de boa-fé os direitos sobre o imóvel, o que obsta a reintegração da embargada na posse dele, salientando não ter sido citado na ação reintegratória, invocando, no mais, a ocorrência de prescrição aquisitiva.

Recurso tempestivo, preparado e respondido (fls. 196/225).

É o relatório.

II – VOTO.

O recurso não merece prosperar.

De início, afasto a preliminar de cerceamento de defesa arguída.

É que os elementos probatórios constantes dos autos se mostravam suficientes para a apreciação da demanda, considerando-se o princípio do livre convencimento motivado do juiz, preceituado pelo art. 371, do CPC, não se vislumbrando, no caso, como a dilação probatória pleiteada pudesse acrescentar relevantes e inéditas informações para o desfecho da lide.

Com efeito, sendo o magistrado o destinatário das provas, cabia a ele aferir sobre a necessidade ou não da produção de outras, além daquelas já carreadas aos autos. E como entendeu serem elas desnecessárias, com acerto, julgou a lide no estado em que se encontrava.

Tal entendimento, aliás, está consolidado perante o Superior Tribunal de Justiça: "não há cerceamento de defesa quando o julgador considera desnecessária a produção de prova, mediante a existência nos autos de elementos suficientes para a formação de seu convencimento" (AgRg no AREsp 355.688/DF, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 24/09/2013, DJe 04/10/2013), bem como que: "cumprido ao magistrado, destinatário da prova, valorar sua necessidade,

conforme o princípio do livre convencimento motivado, previsto no art. 131 do CPC" (AgRg no AREsp 336.893/SC, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 17/09/2013, DJe 25/09/2013; AgRg no AREsp 355.179/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/08/2013, DJe 09/09/2013; AgRg no AREsp 85.362/AP, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 05/09/2013, DJe 12/09/2013).

Quanto ao **mérito**, adota-se o entendimento prolatado pelo MM. Juízo "a quo", que analisou minuciosamente os autos:

Da análise dos elementos dos autos, depreende-se que a embargada figura como titular dominial do imóvel de matrícula 35.321 CRI Cotia, desde 03 de julho de 2001 (fls. 136/139). Em 12 de agosto de 2011, a embargada celebrou compromisso de compra e venda com a senhora Lucília Santos de Melo e Jairo Luiz de Melo, no qual consta a necessidade de anuência da compromissária-vendedora na hipótese de cessão de direitos (fls. 140/149). Com efeito, a promessa de compra e venda é o instrumento por meio do qual o proprietário da coisa se obriga a vendê-la ao pretendo comprador, desde que este pague o preço ajustado. Deste modo, os compromissários compradores passam a exercer a posse precária do imóvel objeto da avença, sem "animus domini", sendo que, na hipótese de se tornarem inadimplentes, ocorre a transmutação da posse justa para a injusta. Ao compulsar os autos da ação rescisória e reintegratória (processo 1001923-51.2016.8.26.0271), verifica-se que os compromissários compradores teriam deixado de pagar as parcelas ajustadas desde outubro de 2014, motivo pelo qual a embargada ajuizou em face deles a referida demanda, na data de 16/04/2016. Houve a decretação da rescisão contratual, transitando em julgado em 23/11/2018. No incidente de cumprimento de sentença de nº 0003553-52.2022.8.26.0271, já ocorreu a reintegração da posse, conforme certidão de fls. 110, pendendo a satisfação da obrigação de pagar imposta pelo título executivo judicial. Desse cenário, deduz-se que os compromissários compradores não exerceram de forma mansa e pacífica a posse injusta pelo período de 15 anos ou 10 anos, o que teria o condão de lhes conferir a propriedade, através da usucapião, na forma do artigo 1.238, caput e § único

do Código Civil I. Extraí-se do teor dos instrumentos de cessões de direitos possessórios coligidos nestes autos, a inexistência de concordância do compromissário vendedor com as avenças (fls. 76/78 e 79/81). E como se não bastasse, o embargante não demonstrou que, antes de celebrar o contrato de cessão de direitos, buscou efetivar diligências que se fazem necessárias com o fim de conferir segurança a negócios jurídicos que envolvem aquisição de imóveis - o que tem o condão de afastar a alegação de adquirente de boa-fé. Neste contexto, de rigor o não acolhimento da pretensão do embargante em relação ao bem imóvel em questão.

Acresça-se, por oportuno, que o objeto dos embargos de terceiro se devem limitar, apenas, à manutenção ou restituição da posse do terceiro, não sendo sede adequada para se obter a retenção por benfeitorias, de se ver que tal direito deve ser buscado em ação fundada em direito real ou direito pessoal sobre a coisa. Não bastasse isso, é de se ver que deixou o embargante de comprová-las nestes autos.

Impõe-se, pois, a manutenção da r. sentença por seus próprios fundamentos, que se adotam como razão de decidir, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça.

III – DECISÃO.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Tendo em vista o quanto aqui decidido, cabível a fixação de honorários recursais em favor do patrono da embargada, os quais ficam majorados para 12% do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §11 do Código de Processo Civil.

Diante de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados e, a fim de evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

levantados pelas partes.

MAURÍCIO VELHO

Relator