



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000001712

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015814-25.2020.8.26.0005, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SOLANGE DE ARAÚJO, são apelados RAYMUNDA TAVARES (ESPÓLIO), ANTÔNIO DE CASTRO, AUMARILDA LIMA DE CASTRO, CLAUDIONETE OLIVEIRA DE CASTRO, ISMAEL ARMANDO DE CASTRO, NAZARENO ALVES DO NASCIMENTO, MARIA POMPEIA COELHO DE SOUZA e GILDA DE SOUZA TREMANTI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 CLAUDIO GODOY (Presidente sem voto), AUGUSTO REZENDE E MÔNICA DE CARVALHO.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

ENÉAS COSTA GARCIA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1015814-25.2020.8.26.0005

Apelante: Solange de Araújo

Apelados: Raymunda Tavares, Antônio de Castro, Aumarilda Lima de Castro, Claudionete Oliveira de Castro, Ismael Armando de Castro, Nazareno Alves do Nascimento, Maria Pompéia Coelho de Souza e Gilda de Souza Tremanti

Comarca: São Paulo

Juiz: Tatyana Teixeira Jorge

Voto nº 11.542

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO MEDIANTE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL. EMBARGANTES QUE FORAM INDEVIDAMENTE EXCLUÍDOS DA AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. VEROSSIMILHANÇA NA ALEGAÇÃO DE USUCAPIÃO SOBRE FRAÇÃO IDEAL DO BEM. SENTENÇA QUE MANTEVE OS EMBARGANTES NA POSSE DO BEM, RECONHECENDO A NECESSIDADE DE SUA PARTICIPAÇÃO NO PROCESSO DE EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO E SUSTANDO A ALIENAÇÃO JUDICIAL DO IMÓVEL. SENTENÇA MANTIDA.

I. Caso em Exame

Embargos de terceiro interpostos para anular alienação judicial e imissão de posse de imóvel, alegando os embargantes posse qualificada e usucapião.

A sentença dos embargos anulou a sentença proferida na ação principal de alienação judicial e manteve os embargantes na posse do imóvel.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em determinar se a posse dos embargantes, com alegação de usucapião, impede a alienação judicial do imóvel e se a sentença de extinção de condomínio deve ser anulada por não incluir os embargantes como partes.

III. Razões de Decidir

A sentença reconheceu a posse qualificada dos embargantes e a probabilidade de usucapião, justificando a anulação da alienação judicial.

A usucapião, ainda que reconhecida incidentalmente, confere aos embargantes o direito de manter a posse e participar do processo de extinção de condomínio.

IV. Dispositivo

Recurso desprovido.

Trata-se de embargos de terceiro, alegando a parte autora que indevida a alienação judicial e imissão de posse no imóvel *sub judice*, pois a falecida Raymunda teria adquirido 1/3 do imóvel, com reconhecimento da usucapião em seu favor (Proc. 1019401-65.2014.8.26.0005) e o embargante Nazareno Alves também estaria promovendo ação para reconhecimento de usucapião sobre o imóvel (Proc. 1015939-95.2017.8.26.0005).

Adotado o relatório da r. sentença (fls. 349/357), acrescento que a ação foi julgada procedente para "ANULAR a alienação judicial do imóvel objeto da presente ação e da principal, bem como todos os atos processuais posteriores dela consecutórios. Determino ainda a manutenção dos embargantes na posse do imóvel" (fls. 356).

Recorre a réu Solange (fls. 377/394) alegando que: a) “na ação de arbitramento de alugueis não foi reconhecido que o espólio de Raymunda Tavares tenha adquirido 1/3 da propriedade do imóvel, o que caracteriza a obscuridade e fato que constitui matéria de defesa para anular a r. sentença, posto que é inverídico a aquisição 1/3 da propriedade do imóvel” (fls. 380); b) na ação de arbitramento de aluguel (Proc. 1019399-95.2014.8.26.0005) a sentença julgou procedente o pedido para condenar os “apelados Maria Pompéia e Nazareno Alves, Lautita Maria, a pagarem a apelante o aluguel referente a 1/3 do valor do aluguel mensal de cada bem que residem, desde a data da citação de cada processo” (fls. 382/83); c) é falsa a alegação dos apelados de que teriam usucapido 1/3 do imóvel; d) “fora JULGADO MATERIALMENTE, FAZENDO COISA JULGADA que os apelados não tem o direito de usucapir o imóvel em questão, vez que, embora alegam residir mais de 40 anos, exercendo a sua posse, esta, decorre de CONTRATO DE LOCAÇÃO, logo, não cabe aos apelados a aquisição da propriedade de 1/3 por cento do imóvel aos autos de origem (Alienação Judicial) haja vista que não é a ação adequada e muito menos meio ORIGINÁRIO DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE” (fls. 384); e) os apelados não são possuidores, foram notificados de que o imóvel seria colocado à venda e que poderiam exercer direito de preferência; f) a arrematação da fração ideal realizada pela apelante encontra-se perfeita e acabada, sendo os apelados notificados da penhora nos autos da ação

trabalhista; g) apesar de não pagarem os aluguéis não fazem jus à usucapião; h) não houve impugnação na ação trabalhista quando realizada a penhora; i) a arrematação ocorreu na Justiça do Trabalho, não cabendo ao juiz cível discutir as questões suscitadas pelos apelados; j) o condômino pode a qualquer tempo exigir a extinção do condomínio; l) “a apelante tem o direito de exigir a devida cota parte do condômino pelo uso exclusivo da coisa comum, na proporção de seu quinhão” (fls. 388); m) “os apelados alegam ser possuidores apenas de FRAÇÕES do imóvel objeto da ação de alienação judicial de origem” (fls. 390), tendo a apelante arrematado a fração de 1/3 do imóvel, a qual pode “ser perfeitamente reservada da áreas remanescentes” (fls. 390), de modo que “poderá ser mantida a arrematação do origem, destinando a supostos posseiros, apenas o produto da arrematação no caso de procedência de eventual ação de usucapião” (fls. 390); n) não ostentam os apelados posse com animus domini para autorizar aquisição pela usucapião.

Requer provimento do recurso “REFORMANDO A R. SENTENÇA DE ORIGEM, acolhendo-se a preliminar arguida acerca da COISA JULGADA, e no mérito para que seja dado TOTAL IMPROCEDÊNCIA ao embargos de terceiro opostos, mantendo-se INCÓLUME a arrematação ocorrido na execução de origem” (fls. 393). Subsidiariamente requereu afastamento da sucumbência.

Recurso bem processado e respondido (fls. 420/425).

É o relatório.

O inconformismo da parte não procede, devendo subsistir a r. sentença.

Os presentes embargos de terceiro foram interpostos em relação ao Proc. 1049348-39.2015.8.26.0100, que trata de ação de alienação judicial de coisa comum para extinção de condomínio.

O imóvel em questão se situa na Rua Pedro Soares de Andrade, nº 899 e 905, matrícula 93.499.

A autora Solange, em razão de execução em processo trabalhista, arrematou a fração ideal de 1/3 do referido imóvel, instaurando-se o condomínio com os réus daquele processo de extinção de condomínio: a) Antonio de Castro e Aumarilda Lima de Castro; b) Claudionete Oliveira de Castro e c) Espólio de Ismael Armando de Castro.

Referida ação de extinção de condomínio foi julgada, sendo acolhido o pedido, com determinação de alienação judicial do bem.

Ocorre que os embargantes, que não foram incluídos como réus no processo de extinção de condomínio, sustentam que são possuidores do imóvel, com posse que antecede em muito a aquisição do bem pela autora, inclusive invocando existência de usucapião do imóvel.

Por não terem participado no processo de extinção de condomínio ingressaram com os presentes embargos de terceiro, que foram acolhidos, reconhecendo o juízo *a quo* a imprescindibilidade de sua participação no processo e sustando os atos executivos do referido processo, que caminha para alienação judicial do bem.

Consta que a embargada Solange havia anteriormente promovido ação de cobrança de indenização (aluguéis) em face dos ora embargantes, sabedora que eles estariam ocupando o imóvel adquirido na execução trabalhista.

Pois bem, na referida ação de cobrança de aluguéis foi acolhida exceção de usucapião arguida pela ré, ora embargante (Proc. 1019401-65.2014.8.26.0005), o que afastou a pretensão de cobrança de aluguéis.

O embargante Nazareno promove ação de reconhecimento da usucapião (Proc. 1015939-95.2017.8.26.0005).

Ainda que a usucapião tenha sido reconhecida incidentalmente e como exceção, não se pode negar que se trata de forte reconhecimento do direito de posse qualificada em favor da embargante, o que lhe atribui o direito de mover os embargos para afastar a iminente constrição

representada pela alienação judicial do imóvel.

A r. sentença acertadamente reconheceu que a ação de extinção de condomínio não poderia ter desconsiderado a posse dos embargantes, desconsiderado que se trata de posse qualificada e da intensa probabilidade de reconhecimento do domínio por conta da usucapião.

Assim, o juízo *a quo* reconheceu a nulidade da sentença proferida no processo de extinção de condomínio, reconhecendo que os embargantes deveriam participar do processo, assegurando-lhes a manutenção na posse do bem.

Esta solução é a mais adequada, pois existem elementos suficientes para reconhecimento de que a posição jurídica dos embargantes é de posse qualificada, a qual deve ser protegida em sede de embargos de terceiro, instrumento também manejável pelo mero possuidor.

Os argumentos da apelante não infirmam a correção da r. sentença.

Não se está discutindo a validade da arrematação realizada no juízo trabalhista e não há qualquer ingerência do juízo cível na jurisdição trabalhista.

O reconhecimento da usucapião na esfera cível não é incompatível com a existência do título aquisitivo decorrente do processo trabalhista.

Não há lugar para invocação de coisa julgada como óbice aos embargos de terceiro.

A circunstância de a usucapião não ter sido discutida na execução trabalhista não caracteriza violação de coisa julgada.

As questões discutidas na ação de cobrança de aluguéis e mesmo a sentença proferida na ação de extinção de condomínio não determinam coisa julgada que seja óbice ao pedido formulado pelos embargantes.

A propósito, não estão os embargantes sujeitos à coisa julgada de processo de extinção de condomínio do qual não foram partes.

Ainda que esteja pendente o reconhecimento da usucapião em favor do embargante e que apenas tenha sido acolhida a exceção de usucapião *incidenter tantum* em favor da embargante, a despeito de não haver reconhecimento formal do domínio há, inegavelmente, posse que autoriza o manejo dos embargos para que os recorridos não sejam alijados do imóvel, efeito que seria inerente ao prosseguimento da alienação judicial.

Não é possível prosseguir com a extinção de condomínio apenas com a fração da apelante, tendo os recorridos direito de participar do referido processo, até mesmo para impugnar avaliação, exercer direito de preferência, etc.

Assim, acertada a r. sentença, que defendeu a posse dos embargantes, impedindo que fossem privados do exercício do direito por conta de medidas executivas de processo do qual não foram chamados a participar.

Não há lugar para isentar a recorrente das verbas de sucumbência, pois apresentou oposição ao pedido, havendo lide, na qual foi vencida.

Nos termos do art. 85, §11 do CPC ficam os honorários advocatícios devidos pela apelante majorados para 15% do valor da causa.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

Enéas Costa Garcia
Relator