



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000288058

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003285-50.2023.8.26.0366, da Comarca de Mongaguá, em que é apelante KELI ROBERTA GOMES DA CRUZ CAIADO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado SERGIO ANTONIO DE CARVALHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª 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 RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente sem voto), JOSÉ MARCOS MARRONE E LÍGIA ARAÚJO BISOGNI.

São Paulo, 26 de março de 2025.

EMÍLIO MIGLIANO NETO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1003285-50.2023.8.26.0366 (processo digital)

Relator: Emílio Migliano Neto

Apelante: Keli Roberta Gomes da Cruz Caiado

Apelado: Sergio Antonio de Carvalho

Juízo de origem: 2ª Vara do Foro de Mongaguá da Comarca de Mongaguá

Voto 5952-EMN-dar

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. Não comprovação de aquisição por boa-fé. Avença realizada por instrumento particular de "Compra e venda particular de cessão de direitos". Vendedores que não detinham direito de posse ou propriedade. Sentença de improcedência mantida. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de recurso de Apelação Cível interposto por Keli Roberta Gomes da Cruz Caiado contra a r. sentença de fls. 157/159, cujo relatório se adota, proferida pela MMª Juíza de Direito da 2ª Vara da comarca de Mongaguá, Doutora Renata Sanchez Guidugli Gusmão,

Sustenta a apelante, em síntese, que agiu de boa-fé na aquisição do imóvel e que tomou todas as precauções antes da aquisição com pesquisar cartorárias e que o vendedor era o possuidor legal, pugnando assim pela reforma da sentença.

Os Apelados apresentaram contrarrazões às fls. 186/191 pela impugnação à gratuidade concedida, manutenção da improcedência dos embargos de terceiro pois não foi comprovada a boa-fé, sendo a posse oriunda de um contrato de cessão de direitos irregular.

Nos termos da Portaria de Designação nº 104/2023 da Egrégia Presidência da Seção de Direito Privado (DJe de 01 de Junho de 2023, pág. 6), os autos vieram conclusos a este Juiz (fls. 199).

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório do essencial.

Conhece-se do recurso interposto vez que tempestivo e presentes os pressupostos processuais.

O recurso não comporta provimento.

No presente caso, as sucintas razões recursais da

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

apelante não foram aptas a afastar os fundamentos da sentença, pelos quais se concluiu devidamente que os vendedores não tinham direito sobre o imóvel, e que a avença da venda se deu por contrato particular de cessão de direitos.

No mais, nos termos do art. 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo, restam ratificados os seguintes fundamentos da sentença de fls. 157/159:

"No procedimento especial de embargos de terceiros, o núcleo da causa situa-se no direito material e subjetivo à posse do bem defendido, dispondo a norma jurídica-processual que: " Quem, não sendo parte no processo, sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato constitutivo, poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição por meio de embargos de terceiro", (art. 674 do CPC).

No caso em exame, sustenta o embargante que adquiriu a posse do imóvel através de " Contrato de compra e venda particular de cessão de direitos " firmado com Sueli Cristina Felismino em 30/04/2021, pagando o preço ao embargado Júlio Felismino Neto (fls. 21/23).

Pois bem.

De início, necessário reconhecer que Sueli Cristina Felismino ou Júlio Felismino Neto não detinham os direitos sobre o imóvel, tampouco poderiam ter cedido direitos os quais não detinham.

Conforme se observa da sentença proferida nos autos 1001739-2022, a posse do imóvel fora adquirida pela cedente em 12/04/2021, de terceira pessoa.

De fato, embargado Sérgio comprovou que adquiriu a posse do imóvel em 17/06/2019, de Marcos Marque e Rosemeire Elisiário Marque (fls. 81/86,87/90 e 91/94), mediante permuta entre imóveis, exercendo a posse do imóvel a partir de então, mediante locação dele para temporada.

Assim, ausente os direitos de posse, ilegais foram as vendas posteriores, inexistindo causa para que a embargante permaneça no imóvel.

A posse exercida pela embargante é viciada, ou seja, cuida-se de posse injusta."

Em relação à gratuidade, acolhe-se a impugnação dos apelados, uma vez que restou comprovado ser a apelante empresária de sociedade de capital social declarado de R\$ 100.000,00, o que destoa da declaração singela de fl. 20, restando pois revogada a benesse por esta



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

decisão.

Sucumbente, arcará a parte Apelante com honorários advocatícios majorados para 14% sobre o valor atribuído à causa.

Posto isso, pelo meu voto, nega-se provimento ao recurso interposto.

EMÍLIO MIGLIANO NETO
Relator
Assinatura eletrônica