



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000308315

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1025055-87.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes SE HEE CHUNG e JOAO PAULO HO JUN KIM, é apelado BANCO BRADESCO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de março de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

COMARCA: **FORO CENTRAL CÍVEL**
APELANTE: **SE HEE CHUNG**
APELADO: **BANCO BRADESCO S/A**

VOTO N.º 26.920

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. EMBARGOS DE TERCEIRO. Sentença de improcedência. Recurso dos embargantes. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Parte embargante que se limita a defender a impenhorabilidade alegando ser bem de família. Rejeição. Não é oponível ao credor fiduciário a impenhorabilidade de bem de família, por expressa previsão legal (art. 3º, inciso II, da Lei 8.009/90). Embargantes que não apontam o meio de aquisição da posse, a fim de excluir a possibilidade de posse precária. Ainda que a parte embargante não tenha a posse precária perante o anterior titular do direito de propriedade, passou a uma relação de precariedade perante o credor fiduciário que obteve legalmente a consolidação da propriedade em seu favor (artigo 1.202, do Código Civil). Resistência dos embargantes após ciência inequívoca dos direitos do proprietário e sua clara intenção de que deixassem o local, que caracteriza o esbulho e a posse de má-fé sobre o imóvel discutido. Improcedência mantida. Majoração dos honorários advocatícios (art. 85, § 11, do CPC).
RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de embargos de terceiro, cujo pedido foi julgado improcedente na sentença de fls. 315/318, com a consequente condenação da parte embargante ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da causa.

Apelam os embargantes (fls. 323/331), alegando nulidade da sentença por cerceamento de defesa, a fim de ser produzida prova oral. Argumentam que comprovaram a posse e a fruição efetiva sobre o imóvel, conforme contas de telefonia e de energia em nome do apelante, Sr. Se Hee

Chung. Sustentam a impenhorabilidade do único imóvel utilizado pela entidade familiar como moradia permanente, ocupado pelos agravantes e seu filho menor de idade, nos termos do artigo 1º da Lei 8.009/90. Mencionam que os documentos de fls. 47/54 comprovam pagamentos de despesas do imóvel.

O recurso é tempestivo e foi preparado.

Contrarrazões do embargado às fls. 337/358.

É O RELATÓRIO.

Rejeita-se a alegação de cerceamento de defesa.

O exame da pertinência e valoração do conjunto probatório realizado pelo juiz da causa, que é seu destinatário, não é confundido com a mera irresignação da parte com a rejeição ou acolhimento do pedido.

No caso concreto, a prova oral em nada acrescentaria à formação da cognição do julgador, uma vez que a prova necessária é documental que já fora produzida.

No mais, cuida-se de embargos de terceiro opostos pelos ora apelantes em face do credor Banco Bradesco S/A, alegando que residem no imóvel constrito, localizado à Rua Oliveira Alves, nº 495, Ap. 152, Ipiranga (matrícula 169.513, do 6.º CRI de São Paulo), com sua família por mais de dois anos, não sendo possível a penhora.

O embargado Banco Bradesco S/A ofertou impugnação aos embargos, alegando que o imóvel em questão é objeto de contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária, firmado entre Daniel Sang Jun Kim e o ora embargado; em decorrência da inadimplência do devedor fiduciante, houve a consolidação da propriedade; o devedor fiduciante ajuizou a "ação anulatória de procedimento de consolidação e leilões sob nº

1001002-21.2024.8.26.0010", ainda em trâmite. Insiste o descabimento dos embargos e a ilegitimidade ativa da parte embargante que não comprovou a parte embargante o domínio ou a posse do imóvel de matrícula nº 169.513. Menciona que houve a arrematação do imóvel pelo terceiro SCOCHA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., conforme leilão realizado em 22.02.2024, o que configura a perda do objeto da presente. Aduz que a parte embargante não comprovou relação jurídica com o devedor fiduciante ou relação de posse do imóvel. Rechaça o argumento de se tratar de bem de família, uma vez que o imóvel é gravado com ônus real.

Seguiu-se a prolação da r. sentença ora apelada de improcedência dos embargos.

(...)

De início, anota a regularização do cadastro da parte ativa para retirar DANIEL SANG JUN KIM, uma vez ser a parte estranha à presente relação processual.

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil, eis que desnecessária a produção de outras provas além daquelas constantes dos autos.

O caso de improcedência.

A parte embargante se limita a defender a impenhorabilidade do bem alegando ser bem de família, nele residindo há alguns anos. No entanto, sequer esclarece a parte embargante a que título ocupa o imóvel. Na matrícula do imóvel, não se mencionam os nomes da parte embargante; consta apenas a alienação fiduciária do imóvel pelo terceiro DANIEL SANG JUN

KIM à ora parte embargada. Não tendo a parte embargante esclarecido sequer a legitimidade da posse do imóvel, a presente demanda é improcedente.

O recurso não comporta provimento.

Os Embargos de terceiro se referem ao imóvel objeto da matrícula 169.513, do 6.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

Consta da matrícula imobiliária (fls. 28/35) que referido bem foi alienado fiduciariamente ao Banco Bradesco por Daniel Sang Jun Kim (R-12/M;169.513, em 12/01/2018; fls. 35).

Os embargantes, SE HEE CHUNG e JOÃO PAULO HO JUN KIM fundamentam os embargos de terceiro na posse direta sobre o imóvel, constituindo bem de família por residirem com seu filho, passando a defender a impenhorabilidade do imóvel.

Ocorre que a parte embargante não aponta o meio de aquisição da posse, a fim de excluir a possibilidade de posse precária.

Ademais, a pretensão da parte embargante esbarra no direito do credor fiduciário de proceder aos legítimos atos constitutivos previstos na Lei 9.514/97.

É inverossímil que os embargantes tenham exercido a posse com boa-fé, na medida que nada esclareceram sobre a origem da posse, e não comprovaram o pagamento das despesas inerentes ao imóvel, não só porque os boletos não estão em seus nomes (fls. 45/46), como também por não terem demonstrado que os valores saíram de suas contas bancárias.

Saliente-se que nada foi trazido nesse sentido, mostrando-se absolutamente despicienda a produção de prova oral que, *in casu*, não teria o condão de afastar o teor probante dos documentos já apresentados aos autos, ou de eventuais outros documentos que poderiam ter sido trazidos ao processo e não o foram.

A afirmativa de que a família ocupa o imóvel não supre a omissão da natureza jurídica da ocupação do bem.

Constando como anterior proprietário Daniel Sang Jun Kim (fls. 33), os embargantes, à míngua de qualquer informação na inicial que pudesse indicar a natureza da posse sobre o imóvel, inescapável a conclusão de que eventual poder que a parte embargante exercesse sobre o bem nesse período teria se dado a título de mera detenção, nos termos do art. 1.198 do Código Civil:

Art. 1.198. Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.

Consoante a lição de Maria Helena Diniz, “*O conceito que aí se traduz é o do “fâmulos da posse”, “gestor da posse” (Enderman), “detentor dependente” (Strohal) ou “servidor de posse” (Bekker) em relação ao dono*”¹

Esmiuçando ainda mais o conceito, prossegue a aclamada jurista consignando que:

O “fâmulos da posse” é aquele que, em virtude de sua situação de dependência econômica ou de um vínculo de subordinação em relação a uma outra pessoa (possuidor direto ou indireto), exerce sobre o bem não uma posse própria, mas a posse desta última e em nome desta, em obediência a uma ordem ou instrução. Aquele que assim se comporta em relação à coisa e à outra pessoa, presumir-se-á detentor, até prova em contrário (CC, art. 1.198, parágrafo único). Tem apenas a *posse natural*, que se baseia na mera detenção, **não lhe assistindo o direito de invocar a proteção possessória, uma vez que, neste caso, afastado está o elemento econômico da posse.**²

Dessa maneira, retomando a linha de fundamentação aqui adotada, tem-se que tudo leva a crer que a alegação de posse por terceiros (embargantes) não passou, de fato, de simulação com o fim de frustrar a execução.

Ademais, o devedor da obrigação junto à instituição financeira agravada, o Sr. Daniel Sang Jun Kim, deu em garantia do contrato o imóvel de matrícula nº 169.513, e, a partir de 01/07/2021, tornou-se inadimplente, deixando de efetuar o pagamento das prestações, razão pela qual o credor ingressou com procedimento de execução extrajudicial, intimando o devedor pessoalmente para purgar a mora. Ausente pagamento, o procedimento culminou com a consolidação da propriedade em favor do banco agravado em 18/04/2022.

¹ DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro – volume 4: direito das coisas – 35 ed.* – São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 57.

² *Ibidem*.

Ressalte-se que não é oponível ao credor fiduciário a impenhorabilidade de bem de família, por expressa previsão legal (art. 3º, inciso II, da Lei 8.009/90).

Desse modo, ainda que a parte embargante não tenha a posse precária perante o anterior titular do direito de propriedade, passou a uma relação de precariedade perante o credor fiduciário que obteve legalmente a consolidação da propriedade em seu favor.

Hipoteticamente considerando que tenham ingressado no imóvel e lá permanecido de boa-fé, a posse perdeu esse caráter no momento em que as circunstâncias fizeram presumir que possuíam-no indevidamente (artigo 1.202, do Código Civil).

Desse modo, a resistência dos embargantes após ciência inequívoca dos direitos do proprietário e sua clara intenção de que deixassem o local, caracteriza o esbulho e a posse de má-fé sobre o imóvel discutido.

Nesse sentido:

REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Imóvel urbano – Alegação de esbulho – Sentença de procedência da ação e improcedência da reconvenção – Apelo do réu – Restou comprovada a posse anterior do autor e configurada a prática de esbulho pelo réu - Ocupação do imóvel pelo requerido de forma clandestina e precária, que configura mera detenção e não demonstra posse justa, e de boa-fé - Incabível a pretensão indenizatória pelas benfeitorias realizadas, classificadas como úteis, sendo assegurado o ressarcimento somente das benfeitorias necessárias (art. 1.220 /CC) – Sentença mantida – RECURSO DESPROVIDO. (Ap. 1004886-07.2020.8.26.0428; Relator(a): Ana Catarina Strauch; Comarca: Paulínia; Órgão julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 06/11/2023).

Portanto, nada a reparar na r. sentença de primeiro grau, a qual deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos, majorando-se o valor dos honorários advocatícios de sucumbência devidos ao patrono do embargado, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, para 12% sobre o valor atualizado da causa.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

ALFREDO ATTÍE

Relator