



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000313641**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003034-03.2023.8.26.0020, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ADELVITA SOUZA, são apelados FABIO ANTONIO VALDIONES e VIVIA DO NASCIMENTO DE JESUS VALDIONES.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

**MÁRIO DACCACHE**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Apelação Cível nº 1003034-03.2023.8.26.0020**

**Processo originário nº 1003034-03.2023.8.26.0020**

**Apelante: Adelvita Souza**

**Apelado: Fabio Antonio Valdiones e outro**

**Comarca: São Paulo**

**Juiz (a): Flavia Bezerra Tone Xavier**

**Voto nº 11692**

*Embargos de terceiro – Posse legítima do imóvel – Tempestividade dos embargos reconhecida – Ocupação do imóvel pelos embargantes sem oposição formal do proprietário registral – Inexistência de fundamento jurídico para a retomada pretendida pela apelante – Revogação de tutela provisória que não implica retorno automático ao estado anterior ao ajuizamento da ação – Aplicação do artigo 302 do Código de Processo Civil – Ausência de comprovação de posse regular pela apelante – Sentença mantida – Desprovisionamento da apelação da embargada.*

**1. Versam os autos sobre ação de embargos de terceiro.**

Os terceiros embargantes alegam posse legítima do imóvel descrito na inicial e pretendem afastar a determinação de reintegração de posse em favor da embargada.

A embargada era ocupante do imóvel e figura como terceira interessada nos autos de despejo em que a decisão de expedição de mandado de reintegração foi proferida, após a sentença de extinção por falta de citação do locatário alojado naquele polo passivo.

Desocupou o imóvel em 2017, em cumprimento a

tutela provisória, revogada posteriormente, em razão da extinção do feito sem resolução do mérito. Tal circunstância motivou seu pedido para expedição de mandado de reintegração de posse, a fim de retornar ao estado anterior ao ajuizamento da ação.

Os terceiros embargantes, no entanto, afirmam que adquiriram o imóvel de boa-fé, em 2020, e desde então ali residem, de modo que não se justifica a reintegração de posse deferida.

A **sentença** (p. 231/234) julgou procedente o pedido.

Em razões de **apelação** (p. 237/265), a ré e ora apelante alega que os embargos de terceiro foram manifestados fora do prazo e levanta preliminar de ilegitimidade passiva. No mérito, tece considerações sobre falta de provas das alegações dos embargantes e impugna a aludida compra e venda do imóvel, mencionando existência de fraude processual.

Recurso tempestivo e dispensado do preparo, diante da gratuidade judiciária concedida.

**Contrarrazões** (p. 269/283).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

**É o relatório.**

2. Rejeito as preliminares. A apelante pretende a retomada de imóvel que está na posse dos apelados. Isso é suficiente para justificar sua legitimidade para figurar no polo passivo.

No mais, apesar do trânsito em julgado da sentença, é preciso reconhecer a tempestividade dos embargos de terceiro, pois manifestados logo após medida capaz de atingir o patrimônio dos apelados, deferida em circunstância processual bastante peculiar, pois a ação já estava extinta e não havia cumprimento de sentença.

No mérito, o recurso não tem provimento.

É certo que os embargos de terceiros podem ser ajuizados para proteger a posse do bem. Assim, a despeito das alegações de propriedade, está comprovado nos autos, com a cessão de direitos hereditários, que os apelados exercem posse sem nenhuma oposição formal por parte do proprietário registral.

No mais, eventual descontentamento de herdeiros que não participaram da cessão deveria ser provado pela apelante, que se limitou apenas a comentar genericamente o tema.

Por outro lado, a apelante não demonstrou a que título se funda sua pretensão de retomada de posse do imóvel,

sendo certo que a revogação da liminar que determinou a desocupação não implica o retorno das partes ao estado anterior do ajuizamento da ação, como defende, mas uma reparação de eventuais danos, conforme artigo 302, do Código de Processo Civil.

Além disso, observe-se que a tentativa de citação do então locatário, na ação de despejo, resultou na constatação do oficial de justiça de que o imóvel estava ocupado pela sobrinha do locatário, filha da apelante, o que permitiu o juízo singular concluir que, *“estando o imóvel ocupado por terceira pessoa, estranha à relação locatícia, configurando a ocupação irregular, não há proteção legal da ocupante”*.

Logo, a apelante não comprovou que exercia posse regular sobre o bem que pretende retomar, lembrando que suas alegações sobre usucapião não foram conhecidas na ação de despejo. Por seu turno, como mencionado, os apelados demonstraram a legitimidade de sua posse, que deve ser mantida.

3. Diante do exposto, **proponho o desprovemento da apelação**, majorando os honorários advocatícios em cinco pontos percentuais. A exigibilidade está sobrestada, em razão da gratuidade judiciária concedida.

**MÁRIO DACCACHE**  
**Relator**