



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320357

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1033333-30.2023.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é parte recorrente Imobiliária e Construtora Continental Ltda., é a parte recorrida Alba Valeria Ferreira Martins da Silva, Jerson Luis da Silva.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado, 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: JAIR DE SOUZA (Presidente), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 31 de março de 2025.

JAIR DE SOUZA
Relator
Assinatura Eletrônica

Voto nº: 23512

Apelação nº: 1033333-30.2023.8.26.0224

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado

Comarca de origem: Guarulhos

Foro de origem: Foro de Guarulhos

Vara de origem: 6ª Vara Cível

Juiz(a) de origem: Natália Schier Hinckel

Recorrente: Imobiliária e Construtora Continental Ltda.

Recorrido(a): Alba Valeria Ferreira Martins da Silva, Jerson Luis da Silva

APELAÇÃO. Embargos de Terceiro. Sentença de procedência. Insurgência da requerida. Reforma impertinente. Posse mansa, pacífica e ininterrupta dos embargantes comprovada. Reintegração de posse indevida. Requisitos da usucapião demonstrados e reconhecidos em ação própria. Preliminar de intempestividade rejeitada. Embargos opostos tempestivamente. Verba honorária majorada consoante artigo 85, § 11º do CPC. Sentença mantida. Adoção do artigo 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 1094/1097, que julgou procedentes os Embargos de Terceiro manejados pelos apelados, mantendo-os na posse do imóvel.

R. sentença prolatada, cujo dispositivo se colaciona a seguir:

“Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE os presentes embargos de terceiro, para manter os embargantes na posse do imóvel objeto da presente lide.

Por consequência, julgo extinto o processo, com resolução do

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

mérito, nos termos do artigo 487 inciso I do Código de Processo Civil.

Em razão da sucumbência, arcará a embargada com o pagamento das custas, despesas processuais, bem como honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor dado à causa, nos termos do artigo 85, § 2º do C.P.C.

Ressalto que a oposição de embargos declaratórios infundados ou manifestamente protelatórios ensejará aplicação das penalidades cabíveis, devendo a insurgência à sentença se realizar pelo meio recursal adequado.

Fica o(a) réu(ré) intimado(a) para que, em dez dias, sob pena de inscrição da dívida, comprove o recolhimento de todas as custas (DARE-SP, F.E.D.T.J. e/ou GRD) que o(a) autor(a) deixou de recolher em razão do deferimento dos benefícios da justiça gratuita (cf. Prov. CG 29/2021).

Transitada em julgado, ao arquivo, observadas as formalidades legais.

P.I.C.”

No presente instante, recorre a requerida alegando i) intempestividade dos embargos de terceiro, sob o argumento de que os embargantes tomaram ciência da ação de reintegração de posse em 2019, mas somente opuseram embargos anos depois, ultrapassando o prazo estabelecido no artigo 675 do Código de Processo Civil (CPC); ii) legitimidade da reintegração de posse, pois os compromissários compradores não quitaram todas as parcelas do contrato de compra e venda, o que teria motivado a rescisão contratual e a consequente retomada do imóvel; iii) prejuízo à apelante, que teria sido impedida de recuperar a posse do lote após a rescisão do contrato dos

adquirentes originários, o que compromete sua atividade comercial.

Pugna pelo provimento ao apelo com a consequente reforma da sentença (fls. 1113/1118).

Recurso tempestivo e com preparo (fls. 1119/1121).

A parte recorrida apresentou contrarrazões (fls. 1125/1137), pugnando pelo não provimento do presente recurso.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório.

Por primeiro, acerca da intempestividade dos Embargos de Terceiro, REJEITO a preliminar suscitada.

Nos termos do artigo 675 do CPC, os embargos de terceiro podem ser opostos a qualquer tempo no processo de conhecimento, enquanto não transitada em julgado a sentença, e, no cumprimento de sentença ou execução, até cinco dias depois da adjudicação, alienação ou arrematação.

No caso concreto, verifica-se que os embargos de terceiro foram opostos tempestivamente, pois: i) os embargantes só tomaram ciência inequívoca da ameaça à sua posse com a expedição do mandado de reintegração, momento em que buscaram a tutela judicial para impedir a violação de seu direito; ii) o juízo a quo reconheceu a

tempestividade dos embargos, quando do exercício do juízo de admissibilidade; iii) o objetivo dos embargos de terceiro é proteger a posse daquele que não é parte no processo principal, sendo irrelevante a mera ciência de eventual disputa antes da efetiva turbação.

No mérito, o recurso **NÃO** merece **PROVIMENTO**.

A r. sentença apelada deve ser confirmada por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Em que pese a argumentação da parte apelante, a r. sentença demonstra-se suficientemente fundamentada, aqui também adotada como razão de decidir, nos termos do art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP.

Na Seção de Direito Privado desta Corte, o art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP tem sido reiteradamente utilizado por esta Câmara, que prevê em seu texto a possibilidade de ratificação dos fundamentos da decisão recorrida, em que possui motivação suficiente, conforme segue:

Art. 252. Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento.

Aliás, este dispositivo regimental tem sido aplicado para dar concretude à garantia constitucional da tutela jurisdicional célere, previsto no art. 5º, LXXVIII, da CF.

Ademais, o C. STJ tem prestigiado este entendimento ao reconhecer a possibilidade da ratificação do juízo de valor firmado em sentença, transcrevendo-a em acórdão. (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rei.Min. João Otávio de Noronha, j . de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rei. Min. Castro Meira, j . de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rei. Min. Eliana Calmon, j . 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rei. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).

No mérito, deve ser ressaltado os seguintes trechos da r. sentença, em que se demonstra suficientemente motivada:

“Os documentos juntados aos autos pelos embargantes comprovam que teriam adquirido o imóvel descrito na inicial através de um contrato de cessão de direitos em 04/01/2008 do senhor Carlos Alberto de Oliveira e sua esposa Claudineia, que por sua vez, teriam adquirido o imóvel da embargada em 22/06/1996 (fls. 26/41), estando no imóvel desde então, de forma pacífica e ininterrupta.

Não há, por outro lado, nenhum elemento produzido pela embargada no sentido de demonstrar alguma oposição ou interrupção da posse dos embargantes desde 04/01/2008, à exceção da ação de rescisão de contrato, datada do ano de 25/06/2019 e que foi distribuída após a distribuição da ação de usucapião nº 1021003-40.2019.8.26.0224 ajuizada pelos embargantes em 12/06/2019.

Ademais, importante destacar que a ciência da embargante quanto ao atraso das prestações do imóvel pelo antigo possuidor não afasta o fato de que exerceu a posse sobre o bem de forma mansa, pacífica e ininterrupta.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Assim, forçoso reconhecer que já decorrido o prazo para a declaração do domínio sobre o lote objeto destes autos.

Consigno, por oportuno, que se é certo que no presente feito não pode haver a efetiva declaração do domínio dos embargantes sobre o bem, já que os embargos de terceiro não se prestam a tal finalidade, mormente porque não foi observado o procedimento próprio das ações de usucapião, não se pode ignorar que o reconhecimento da presença dos requisitos da usucapião neste processo ao menos impede eventual ordem de reintegração de posse.”

Em complemento, é dos autos que a aquisição da posse do imóvel pelos embargantes se deu por cessão de direitos em 2008, permanecendo nele desde então de forma pacífica e ininterrupta.

Não foram carreadas aos autos quaisquer provas de que a apelante tenha tentado retomar a posse antes de 2019, situação que corrobora a natureza pacífica da posse dos embargantes.

Além disso, há que se considerar a prioridade da ação de usucapião ajuizada pelos ora apelados.

Os embargantes ajuizaram ação de usucapião em junho de 2019, antes da distribuição da ação de reintegração de posse pela apelante.

Ademais, referida ação de usucapião já foi julgada procedente, declarando o domínio dos embargantes sobre o imóvel, inclusive com trânsito em julgado certificado:

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“Pelo todo exposto e o mais que dos autos consta, julgo procedente o pedido feito por **ALBA VALÉRIA FERREIRA MARTINS DA SILVA** e **JERSON LUIS DA SILVA**, para declarar o domínio dos autores sobre o imóvel situado no número 314 (atual), antigo nº 80 do lado da Rua Professor Eldemar Alves de Oliveira, inserido em parte dos lotes 8 e 9 da quadra 187 do loteamento denominado Parque Continental – Gleba 5, Guarulhos/SP, melhor identificado no memorial descritivo de fls. 670, tudo em conformidade com os preceitos estabelecidos no parágrafo único do artigo 1.242 do Código Civil.”

(Processo 1021003-40.2019.8.26.0224, fls. 901/904, j.: 17/12/2024, publ. 21/01/2025)

“Certifico e dou fé que a r. sentença de fls. 901/904 transitou em julgado em 12/02/2025. Nada Mais.” (fls. 907)

Esse fato torna irrelevante a discussão sobre a posse, pois o direito de propriedade já foi reconhecido judicialmente.

O próprio juízo de origem destacou que, embora os embargos de terceiro não tenham como finalidade a declaração de propriedade, o reconhecimento da posse consolidada impede a reintegração da apelante.

Por fim, visando evitar repetição jurisdicional desnecessária, outros fundamentos demonstram-se dispensáveis diante da repetição integral dos que foram deduzidos na sentença.

Diante da acertada decisão de primeiro grau, conclui-se que a sentença não merece qualquer reparo.

Destarte, o recurso de apelação deve ser DESPROVIDO, mantendo-se a r. sentença apelada pelos seus próprios fundamentos e pelos ora acrescentados.

No tocante aos honorários advocatícios sucumbenciais, cabível a sua majoração, nos termos do art. 85, §11, do CPC, em razão do trabalho adicional realizado em grau recursal.

Em sentença, os honorários advocatícios foram arbitrados no percentual de 10% sobre o valor da causa e, pelo presente, ficam majorados para 12% do mesmo referencial.

Por último, de forma a evitar a oposição de embargos de declaração destinados meramente ao prequestionamento e de modo a viabilizar o acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia por este Colegiado, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, cenário ademais incapaz de negativamente influir na conclusão adotada, competindo às partes observar o disposto no artigo 1.026, §2º do CPC.

Diante do exposto, pelo meu voto, **REJEITO** a preliminar e **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

JAIR DE SOUZA

Relator

(assinatura eletrônica)