



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Secretaria Judiciária
Serviço de Processamento do 16º Grupo de Câmaras de Direito Privado
Pátio do Colégio 73 - 9º andar - sala 907 - Sé - CEP 01016-040
São Paulo/Capital
Fone (11) 3489-3814

Registro: 2025.0000334267

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1147123-73.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ELISABETH ALMEIDA RODRIGUES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada MARIA JOSEFA BREY MARTINEZ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

ANDRADE NETO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 2

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível n.1147123-73.2023.8.26.0100

Apelante: Elisabeth Almeida Rodrigues (Justiça Gratuita)

Apelado: Maria Josefa Brey Martinez

Comarca: São Paulo - 35ª Vara Cível Central

Juiz prolator: Gustavo Henrique Bretas Marzagão

APELAÇÃO CÍVEL - EMBARGOS DE TERCEIROS – OCUPANTE DE IMÓVEL OBJETO DE LOCAÇÃO COMERCIAL, BUSCANDO AFASTAR ORDEM DE DESPEJO POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL - AUSÊNCIA DE PROVA SOBRE A OCUPAÇÃO COM “ANIMUS DOMINI” – PRETENSÃO AFASTADA – IRRESIGNAÇÃO DA AUTORA, ARGUINDO PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA – INOCORRÊNCIA – ELEMENTOS DE CONVICÇÃO SUFICIENTES PARA CORROBORAR O ACERTO DA DECISÃO DE MÉRITO – AÇÃO IMPROCEDENTE – SENTENÇA MANTIDA.

RECURSO DESPROVIDO.

VOTO Nº 49704

Trata-se de apelação contra sentença que julgou improcedentes seus embargos de terceiro, opostos por dependência à ação de despejo por denuncia vazia de um imóvel comercial, condenando-a ao pagamento das custas, despesas e honorários fixados em 10% sobre o valor da causa, observado os efeitos da justiça gratuita.

Em síntese, a apelante argumenta ter havido cerceamento de defesa e, no mérito, insiste que reside no imóvel há mais de vinte anos, com “animus domini” e foi turbada quando do cumprimento da ordem de despejo em ação promovida pela embargada Maria Josefa Brey Martinez.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 3
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1147123-73.2023.8.26.0100

O recurso foi recebido e processado no efeito apenas devolutivo, com contrarrazões.

É o relatório.

Inicialmente afasto a preliminar de cerceamento de defesa, vez que os elementos de convicção se revelam suficientes para dirimir a controvérsia pelo mérito, senão vejamos.

Segundo deflui dos autos, a apelante ajuizou os embargos de terceiro com a finalidade de obstar a execução da sentença que julgou procedente a ação de despejo por denúncia vazia movida pela locadora, ora embargada, sob o argumento essencial de que residia no imóvel há mais de vinte anos, de modo que estaria caracterizada a posse mansa e pacífica, destacando que, quando entrou no imóvel, este estava abandonado e em ruínas, tendo feito a limpeza do local e as benfeitorias necessárias.

A ação de despejo n.º 1072620-52.2021.8.26.0100 foi ajuizada pela ora embargada com lastro em contrato de locação firmado com José Oliveira Lima, sob a alegação de descumprimento de diversas cláusulas contratuais, dentre elas, a que proibia a sublocação, tendo sido julgada procedente em julho de 2023, com a determinação de expedição de mandado de despejo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 4
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1147123-73.2023.8.26.0100

Conforme bem observado pelo magistrado - e não contestado especificamente pela recorrente - o que se conclui da leitura dos autos daquela demanda é que a embargante ocupava o imóvel na qualidade de sublocatária, sendo que, conforme o disposto no art. 1.208 do CC: *“Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade”*.

Aliás, na declaração de imposto de renda juntada com a petição inicial às fls. 43/50, relativa ao ano de 2021, a própria apelante informa ter havido mudança de endereço, contrariando, pois, a alegação de que está na posse mansa e pacífica do imóvel há mais de vinte anos, o que faz correta a solução de improcedência proferida em primeiro grau.

Isto posto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso** e, cumprindo o disposto no art. 85, § 11, do CPC, elevo os honorários sucumbências devidos pela ré para 15%, observada a gratuidade de justiça concedida.

ANDRADE NETO
Relator