



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000335202

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001087-73.2023.8.26.0161, da Comarca de Diadema, em que é apelante JOSÉ DA SILVA LOPES, são apelados CARLOS ROBERTO BATISTA DOS SANTOS e RICARDO FELIX SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Diadema

Apelação n. 1001087-73.2023.8.26.0161

Apelante: JOSÉ DA SILVA LOPES

Apelado: CARLOS ROBERTO BATISTA DOS SANTOS e outro

Voto n. 12292

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. PROTEÇÃO AO ADQUIRENTE DE BOA-FÉ. I. Caso em Exame. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou procedentes os embargos de terceiro para limitar os efeitos da sentença de reintegração de posse, excluindo determinados lotes. O apelante alega que os embargos deveriam ter sido desacolhidos porque há notícia de que o mesmo lote foi vendido a terceiro. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em determinar se os embargos de terceiro devem ser acolhidos, considerando a alegação de má-fé na aquisição do imóvel e a apresentação de comprovantes de pagamento repetidos. III. Razões de Decidir. 3. Os embargantes demonstraram posse de boa-fé, com documentação que comprova a aquisição do imóvel sem restrições na matrícula à época da cessão de direitos. 4. Não há prova inequívoca de má-fé dos embargantes, prevalecendo a proteção ao adquirente que exerce a posse do terreno. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A proteção ao adquirente de boa-fé deve prevalecer na ausência de prova de má-fé. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 0206077-18.2012.8.26.0100, Rel. Anna Paula Dias da Costa, 14ª Câmara de Direito Privado, j. 27.02.2023. TJSP, Apelação Cível 1008714-54.2022.8.26.0100, Rel. Mário Daccache, 29ª Câmara de Direito Privado, j. 27.02.2024.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 134/136, cujo relatório adoto, que julgou procedentes os embargos de terceiro para limitar os efeitos da sentença proferida nos autos nº 1001026-86.2021, excluindo o lote nº 5 e 7 a 11 (fls. 23/26) da reintegração de posse.

Segundo o apelante-réu, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que foram distribuídos três embargos de terceiro para três contratos distintos, que foram instruídos com os mesmos comprovantes de pagamento, pelo que os embargos deveriam ter sido desacolhidos (fls. 139/145).

Recurso tempestivo, preparado (fl. 165), e com apresentação de contrarrazões pelos apelados (fls. 149/156).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Nesta data, também submeto a julgamento a apelação de autos n. 1000664-16.2023.8.26.0161.

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece ser provido.

No caso concreto, alegaram os autores que, em 28/02/2020, adquiriram imóvel de *Geraldo Santana Filho*, por meio de Contrato de Cessão de Compra e Venda e receberam a posse integral do imóvel objeto destes autos, consistente em uma fração ideal do terreno localizado na Rua Acará, com área equivalente a 125,00m², identificado como lote n° 5 e 7 a 11, também identificados como lotes 1-A e 1-B, mas passaram a sofrer turbacão em razão de ação de reintegração de posse movida por José da Silva. Na ação movida por este (autos de n. 1001026-86.2021.8.26.016), foi acolhido em parte o pedido para “*determinar a reintegração de posse do autor no imóvel (Rua Acará s/n, área total de 2156m²), SOMENTE sobre as áreas livres vinculadas ao contrato de cessão de direitos estabelecido com o réu, excluídas da reintegração áreas negociadas com terceiros após a cessão e antes do ajuizamento desta reintegratória (...) Quanto aos embargos de terceiro em trâmite nos apensos, o pedido é acolhido para afastar qualquer medida Possessória em favor do autor contra os embargantes que demonstraram posse de boa-fé, ou seja, aquela negociada com Geraldo após o contrato de cessão com José da Silva (18/11/2019) e antes do ajuizamento desta demanda (05/02/2021)*”.

Alega o apelante que, nos autos dos embargos de terceiro n° 1005579-11.2023.8.26.0161, *Valdenor Alves Ramos* afirma ter adquirido o mesmo imóvel. Mas o *croquis* de fl. 143 não demonstra que se trate do imóvel negociado com terceiro.

Os embargantes informam que, desde que firmado o contrato, exercem a posse sobre o terreno, conforme documentação apresentada. E essa posse é de boa-fé, como confirma o contrato copiado a fls. 23/26. De fato, há indícios de que houve venda do mesmo lote mais de uma vez, como sugerem os diversos processos envolvendo as mesmas partes, mas deve prevalecer a proteção ao adquirente que efetivamente exerce a posse do terreno.

Assim, não vislumbro má-fé na forma como o imóvel foi adquirido pelos embargantes, pois não havia à época da cessão de direitos do imóvel qualquer restrição perante a matrícula do imóvel.

Neste contexto, considerando a inexistência de prova inequívoca da má-fé dos embargantes, de rigor a procedência dos embargos de terceiro.

Nesse sentido:

“EMBARGOS DE TERCEIRO. Penhora de imóvel. Elementos probatórios constantes nos autos que demonstram satisfatoriamente a

ausência de má-fé do apelante na aquisição do bem. Identificado que a venda do imóvel e o contrato de comodato ocorreram em data anterior ao ajuizamento da execução. O fato das assinaturas terem sido reconhecidas em momento posterior, por si só, não gera presunção automática de que houve má-fé na celebração das avenças. Até porque, houve demonstração do pagamento do preço. Ausente comprovação pela credora de fraude nos contratos de gaveta em referência. Ajuizamento de ação de reintegração de posse pelo apelante em face da executada que foi julgada procedente, reconhecendo a higidez do contrato de compromisso de compra e venda, bem como do comodato, com o consequente esbulho do bem. Contrariar a conclusão do juízo da ação possessória afrontaria o princípio da segurança jurídica, o que não se pode aventar. Ademais, tais comprovações conferem verossimilhança às alegações do embargante. Ausência de má-fé que afasta a improcedência do pedido. Sentença reformada para julgar procedentes os embargos de terceiro e determinar o levantamento da penhora do imóvel. RECURSO PROVIDO". (TJSP; Apelação Cível 0206077-18.2012.8.26.0100; Relator (a): Anna Paula Dias da Costa; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/02/2023; Data de Registro: 27/02/2023. Grifos nossos); e

"Embargos de terceiro — Penhora de bem imóvel — Sentença que julgou procedente a medida — Inconformismo da embargada, que pede a gratuidade judiciária nas razões recursais — Benesse deferida, pois preenchidos os requisitos previstos na Súmula 481 STJ, com a ressalva de que os efeitos são "ex nunc" — Alegação de ilegitimidade ativa da embargante, seja por não ter a propriedade tabular, seja porque não comprovada a posse sobre o bem — Embargos de terceiro que podem ser utilizados não só pelo senhor, mas também pelo possuidor do imóvel — STJ, Súmula 84 — Autora da ação que demonstrou ter adquirido a posse de seus pais, os quais a adquiriram anteriormente por meio de contrato de gaveta no ano de 2008 — Ausência de demonstração de fraude ou má-fé na aquisição (Súmula 375 STJ; REsp repetitivo nº 956.943 — Tema 243) — Levantamento da penhora correto — Embargos de terceiro procedentes — Sentença mantida — Recurso improvido". (TJSP; Apelação Cível 1008714-54.2022.8.26.0100; Relator (a): Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 29ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/02/2024; Data de Registro: 28/02/2024).

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais e recursais no importe de 15% sobre o valor atualizado dado à causa, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais. Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora