



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000361750

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004495-79.2024.8.26.0309, da Comarca de Jundiaí, em que são apelantes CARLOS ANDRÉ BATISTA DA SILVA e MARIA JOSÉ ANTUNES, é apelado PAULO XAVIER BENTO (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1004495-79.2024.8.26.0309

APELANTES: CARLOS ANDRÉ BATISTA DA SILVA E OUTRA (JG)

APELADOS: PAULO XAVIER BENTO (JG)

ORIGEM: FORO DE JUNDIAÍ – 1ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: LUIZ ANTONIO DE CAMPOS
JÚNIOR

VOTO Nº 12445

EMENTA:

APELAÇÃO – EMBARGOS DE TERCEIRO – AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL SUJEITO A REGISTRO NA MATRÍCULA – NECESSIDADE DE DEMONSTRAÇÃO DE QUE FORAM ADOTADAS AS CAUTELAS NECESSÁRIAS QUANDO DA AQUISIÇÃO DO BEM – PROVA INEXISTENTE – LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ AFASTADA – RECURSO PROVIDO EM PARTE.

Vistos.

1 – Cuida-se de embargos de terceiro que foi julgado improcedente, condenados os embargantes a multa por litigância de má-fé (fls. 134/142).

Recorrem os embargantes aduzindo que por contrato de venda e compra adquiriram o bem imóvel *sub judice*. Discorrem sobre o trâmite da ação que originou a distribuição por dependência. Pretendem a procedência dos embargos e o afastamento da condenação em litigância de má-fé (fls. 151/191).

Em contrarrazões o embargado pede a manutenção da sentença (fls. 200/207).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2 – Toda a questão aventada sobre o trâmite da ação principal e os atos processuais praticados não é alvo destes embargos de terceiro. Eventual nulidade existente deve ter como palco aquele feito, não merecendo maiores digressões nestes autos.

A Súmula 84, do C. STJ dispõe:

É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse, advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro.

Narram os embargantes que em meados de janeiro/2021 visitaram o imóvel descrito na inicial. Aduzem que o imóvel estava sendo vendido por Maria Aparecida Antunes e pelo seu filho. Apontam que adquiriram o referido imóvel, através de contrato de compra e venda, pelo valor de R\$ 118.000,00, dos quais foram pagos R\$ 10.000,00 a título de sinal, que foi depositado em conta do corretor Antônio Ricardo de Souza, e o restante, no valor de R\$ 108.000,00, pagos ao filho da vendedora, Rodrigo Antunes de Campos, através de transferência bancária. Afirmam que no ato da compra e venda entraram na posse do imóvel. Apontam que nos autos sob nº 1022616-29.2022.8.26.0309, ação declaratória de nulidade e rescisão contratual cumulada com reintegração de posse, movida por Paulo Xavier Bento, ora embargado, contra Maria Aparecida Antunes, foi proferida sentença, deferindo a reintegração do ora embargado, no imóvel, que agora pertence aos ora embargantes. Esclarecem que moveram contra o ora embargado e a Sra. Maria Aparecida Antunes, ação de obrigação de fazer, cumulada com adjudicação compulsória e reparação de danos, processo nº

1022616-29.2022.8.26.0309. Com essas considerações, requereram a concessão da tutela de urgência a fim de serem mantidos na posse do imóvel, e ao final a procedência dos presentes embargos de terceiro.

Restou incontroverso que os embargantes estão na posse do bem imóvel *sub judice* desde 30 dias da assinatura do contrato (cláusula segunda, fls. 30), negócio jurídico firmado em 13/01/2021.

O embargado, por sua vez, firmou negócio com a Sra. Maria Aparecida Antunes a fim de realizar uma permuta entre imóveis e, após a assinatura do contrato, percebeu que o imóvel não pertencia, de fato, a Sra. Maria, razão pela qual optou por desfazer o negócio.

Sendo assim, ingressou com a ação declaratória de nulidade e rescisão contratual com reintegração de posse contra a Sra. Maria, em busca de reaver seu imóvel e devolver o imóvel que pertencia a ela.

Foi proferida a seguinte sentença, complementada por decisão integrativa:

"Do exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido, e assim o faço com o fito de, declarando a rescisão do contrato firmado entre as partes, retornando as partes ao status quo ante, deferindo a reintegração de posse do autor, no imóvel objeto do contrato. Condeno a ré ao pagamento da multa contratual no montante de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais), devidamente atualizada quando do efetivo desembolso, bem como ao pagamento de indenização pelos danos morais sofridos pelo autor, na ordem de R\$ 15.550,00 (quinze mil e quinhentos e cinquenta reais) corrigido de acordo com a Tabela Prática do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e com incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir deste arbitramento, dando-se o feito por extinto, com fulcro no artigo 487, inciso I, princípio, do Código de Processo Civil. Oportunamente, expeça-se mandado de reintegração de posse."

Referida sentença transitou em julgado, restando

sabido que a sentença proferida na ação originária faz coisa julgada às partes, não prejudicando terceiros.

Tem-se, todavia, que os embargantes não demonstraram terem se cercado da imprescindível cautela para adquirir o bem imóvel em debate.

Os adquirentes, incontroversamente, não diligenciaram junto ao competente cartório de imóveis a fim de verificar a quem pertencia o bem (não verificaram a matrícula do imóvel), tampouco demonstraram haver buscado as certidões adequadas quando da aquisição de um imóvel.

Como bem apontado na sentença, a transmissão de um bem imóvel só se dá com o registro do título translativo no registro de imóveis, permanecendo o titular da propriedade o vendedor enquanto não efetuar o registro da escritura pública de compra e venda do imóvel. O registro da escritura pública de compra e venda garante segurança jurídica e publicidade registral, evitando eventuais transtornos.

Os embargantes, querendo, devem ingressar com ação autônoma em face da pessoa que lhes vendeu o imóvel visto que a posse que exercem é insuficiente para assegurar garantia contra a sentença proferida na rescisória.

No tocante a condenação por litigância de má-fé, não reputo estarem presentes as hipóteses legais, razão pela qual afasto a condenação neste particular.

Os embargantes se valeram do seu direito constitucional de ação, não havendo excessos.

3 – Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AO RECURSO tão somente para afastar a condenação por litigância de má-fé.

Nos termos do art. 85, § 11 do C.P.C., os honorários fixados na sentença ficam acrescidos em 5%, suspensa a exigibilidade por serem os apelantes beneficiários da justiça gratuita.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR