



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000405638

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002435-02.2023.8.26.0073, da Comarca de Avaré, em que é apelante CELSO DA SILVA CIRIACO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados JOSÉ CARLOS GOES, ARNALDO SCHWARTZ e MARIA DE FÁTIMA LOPES GOES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

PAULO ALONSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 4995

Apelação nº 1002435-02.2023.8.26.0073

Comarca: Avaré (1ª Vara Cível)

Apelante: Celso da Silva Ciriaco (embargante)

Apelados: José Carlos Goes, Maria de Fátima Lopes Goes e Arnaldo Schwartz (embargados)

Juiz(a) prolator(a): Augusto Bruno Mandelli

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. ALEGAÇÃO DE POSSE SOBRE FRAÇÃO DE IMÓVEL OBJETO DE PENHORA. ALEGAÇÃO DE NEGÓCIO VERBAL. FRAGILIDADE DA PROVA DA POSSE ALEGADA. PRETENSÃO IMPROCEDENTE.

1. Ação julgada improcedente em primeira instância.
2. Inconformismo do embargante não acolhido.
3. Razões de decidir da Turma Julgadora:
 - 3.1. Ausência de comprovação da posse legítima.
 - 3.2. Fragilidade do conjunto probatório. Alegação de compra e venda verbal.
 - 3.3. Regularidade da penhora realizada sobre imóvel legitimamente registrado em nome dos proprietários.
4. Recurso desprovido. Sentença mantida.

*Apelação interposta contra a r. sentença de fls. 173/174, cujo relatório adoto, que julgou **improcedente** a ação de embargos de terceiro, interpostos para livrar de penhora fração de imóvel, estando a parte dispositiva de referida sentença redigida nos seguintes termos:*

"Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido nestes embargos de terceiro, extinguindo o processo, com resolução de mérito, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil.

Em razão da sucumbência, condeno o embargante ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios dos embargados, que ora arbitro em R\$ 1.000,00 (mil reais), observando-se a gratuidade concedida.

Após transitada em julgado esta sentença, prossiga-se no cumprimento de sentença de nº 0001212-65.2022.8.26.0073.

Oportunamente, arquivem-se." (fls. 174)

Recorre o embargante sustentando, *em síntese*, que, como *possuidor* do imóvel, tem legitimidade para opor embargos de terceiro nos termos dos artigos 674 e 675 do CPC, sem necessidade de comprovar a propriedade registrada. *Sustenta* que o juiz interpretou equivocadamente sua pretensão ao exigir prova de domínio, quando sempre afirmou exercer a *posse* desde 1999, comprovada por documentos e por testemunhas. *Pede* a reforma da r. sentença para que sejam julgados procedentes os embargos de terceiro (fls. 177/182).

Recurso tempestivo. Preparo dispensado, porque tramita com *gratuidade judiciária*.

Contrarrazões (fls. 186/189).

É o relatório.

1. Encaminhamento do voto:

Voto pela confirmação da r. sentença, porque condutora de adequada solução à lide.

2. Dos fatos/síntese da demanda:

2.1. O embargante alega que adquiriu *fração de 100m²* do imóvel matriculado sob nº 24.457 *do CRI de Avaré*, no ano de 1999. Sustenta que desde então exerce posse mansa e pacífica, mas foi surpreendido com a penhora do bem em processo de execução (autos nº 0001212-65.2022.8.26.0073), decorrente de dívida dos antigos proprietários.

2.2. Pretendendo o reconhecimento da *posse* e o consequente levantamento da penhora, interpôs *embargos de terceiro*, que foram *julgados improcedentes*, com o que ele não se conforma: ***Sem razão, no entanto.***

3. Da ausência de prova da posse legítima sobre o imóvel. Não comprovação dos requisitos para a proteção possessória:

3.1. É certo que os embargos de terceiro podem ser opostos tanto pelo proprietário quanto pelo *possuidor* do bem, conforme previsão expressa do art. 674, §1º, do CPC:

"Art. 674. Quem, não sendo parte no processo, sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato constitutivo, poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição por meio de embargos de terceiro.

§1º Os embargos podem ser de terceiro proprietário, inclusive fiduciário, ou possuidor." (destaque na citação)

Não se discute, *portanto*, a legitimidade ativa do possuidor para opor embargos de terceiro, desde que, *obviamente*, comprove sua condição.

3.2. Ocorre que, em que pese os argumentos do apelante, não ficou minimamente comprovada a *posse legítima* sobre a fração do imóvel objeto da penhora, *porque*:

(a) O embargante limitou-se a alegar que a posse é decorrente de *compra e venda verbal* realizada há mais de quinze anos, sem, no entanto, apresentar qualquer outro elemento que comprovasse, *de forma inequívoca*, a transação e o exercício da *posse* com ânimo de dono.

(b) Os depoimentos das testemunhas, em especial dos executados (com óbvio interesse no desfecho da causa), são *frágeis*, e as contas de água e luz em nome do embargante, embora possam indicar que ele ocupe o imóvel, não são suficientes para comprovar a aquisição da *posse* por meio oneroso, especialmente quando confrontadas com o registro imobiliário que permanece em nome dos devedores.

(c) As *regras de experiência comum* permitem concluir que *ordinariamente* ninguém compra um imóvel *sem se munir da pertinente quitação*.

Tivesse sido um pouco mais diligente o embargante certamente teria *no mínimo* documentado o negócio, de forma que sua pretensão põe em risco a tão almejada segurança das relações jurídicas e sociais, especialmente quando o suposto prejudicado vem a juízo embasado apenas suposto *negócio verbal*, *omitindo as exatas circunstâncias fáticas em que o negócio foi realizado*, que é o que verdadeiramente interessa para adequado equacionamento da lide e prevalência da Justiça.

(d) *Como bem pontuado na r. sentença, “não há qualquer contrato escrito de contrato de compra e venda, bem como não há apresentação de certidões exigidas pela Lei 7.433/1985, demonstrando que o embargante tomou os cuidados necessários para a aquisição de tal bem”* (fls. 174).

4. *Nesta perspectiva*, competia ao embargante demonstrar de forma cabal o alegado direito de *posse* sobre o bem penhorado, nos termos do art. 373, I, do CPC, ônus do qual não se desincumbiu.

5. *Em síntese*, impõe-se a preservação do resultado dado à causa pela r. sentença, que bem decretou a *improcedência* dos embargos.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso e majoro os honorários advocatícios para R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), com fundamento no art. 85, § 11, do CPC, observada a suspensão da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

exigibilidade porque o recorrente é *beneficiária da gratuidade judiciária* (§ 3º do art. 98 do CPC).

PAULO ALONSO

Relator