



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000411808

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007613-80.2024.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante FILIP GAVRILOVIC (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ASSAD ATTIE NETO e MARIA ANGÉLICA MARTINS ATTIE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente) E ELCIO TRUJILLO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 25648

Apelação n. 1007613-80.2024.8.26.0562

Origem: 1ª Vara Cível da Comarca de Santos

Juiz: Dr. Raul Márcio Siqueira Júnior

Apelante: FILIP GAVRILOVIC

Apelados: ASSAD ATTIE NETO e MARIA ANGÉLICA MARTINS ATTIE

EMBARGOS DE TERCEIRO – PEDIDO DE MANUTENÇÃO NA POSSE COM USUCAPIÃO ARGUIDA EM DEFESA – Embargos opostos por dependência ao cumprimento de sentença, em que os embargados, titulares de domínio, têm em seu favor, mandado de reintegração de posse do imóvel – Embargante, no entanto, que alega residir no imóvel por mais de 10 anos, de forma mansa, ininterrupta, sem oposição e com animus domini, postulando a exceção de usucapião e a liminar de manutenção na posse, com a revogação da ordem de desocupação – Sentença de improcedência dos embargos, tendo em vista que o imóvel está sob sequestro criminal, somado à falta de cumprimento dos requisitos para o reconhecimento da usucapião – Recurso do embargante – Não acolhimento – Exceção de usucapião que não comporta guarida – Embargante que relatou ao oficial de justiça, nos autos do cumprimento de sentença, ter ocupado o imóvel por estar vazio e com o portão violado – Precariedade da posse e falta de prova documental da ocupação de longa data, a exemplo das contas de consumo com datas recentes – Para além da precariedade da posse, o imóvel está gravado na matrícula com providência cautelar assecuratória de sequestro, determinada pelo juízo criminal, a caracterizar restrição expressa ao domínio do bem pela usucapião - Sentença de improcedência mantida – Honorários recursais devidos – **RECURSO DESPROVIDO.**

Trata-se de embargos de terceiro, opostos por FILIP GAVRILOVIC em face de ASSAD ATTIE NETO e MARIA ANGÉLICA MARTINS ATTIE, objetivando a manutenção na posse do imóvel objeto de mandado de desocupação em cumprimento de sentença, com pedido de exceção de usucapião, com base na posse mansa, ininterrupta, sem oposição e com *animus domini*, por mais de 10 anos.

Sobreveio sentença de improcedência, cujo relatório se adota, com base na impossibilidade de manutenção na posse e de reconhecimento da usucapião, uma vez que a posse exercida sobre bem objeto de sequestro penal não pode gerar direito de propriedade. Pela sucumbência, o embargante deverá arcar com as custas processuais, além dos honorários advocatícios, arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade (fls. 100/105).

Apela o embargante, sustentando em síntese, que, juntamente com seu pai idoso e sua filha menor de idade, são refugiados sérvios e ocupam o imóvel há 10 anos, de boa-fé. Alega que, caso seja mantida a ordem de desocupação, passarão a viver no leito carroçável e sem qualquer dignidade. Frisa que os embargados não podem retomar a posse do imóvel, justamente por terem dado causa ao gravame de sequestro em razão das questões atinentes à perseguição penal. Afirma que preenche todos os requisitos para a usucapião, realizou melhorias no imóvel e não tinha conhecimento do que estava ocorrendo com a situação do bem, uma vez que não possuía a matrícula do imóvel e nunca foi comunicado quanto ao processo principal. Postula, assim, a reforma da sentença, com a revogação da ordem de desocupação (fls. 111/117).

Recurso processado e respondido a fls. 122/125.

É o relatório.

Trata-se de embargos de terceiro, opostos por dependência ao cumprimento de sentença (incidente nº 0007264-36.2020.8.26.0562), em que há ordem de desocupação do imóvel localizado na Rua Francisco Xavier dos Passos nº 571, Comarca de São Vicente/SP, objeto da matrícula nº 128.908.

Alega o embargante que reside no imóvel, juntamente com seu pai idoso e sua filha menor de idade, por mais de dez anos. Por essa razão, já havia ajuizado anterior ação de usucapião (autos nº 1008194-79.2022.8.26.0590), que foi extinta sem resolução do mérito, em decorrência de o imóvel estar 'sequestrado cautelarmente' em ação penal, por

crimes supostamente praticados pelos embargados (autos nº 0039391-08.2012.8.26.0562).

Assim, considerando se tratar de 'posse velha', entende que não pode ser concedida a liminar de desocupação, pelo que pleiteia a manutenção na posse, nos termos do art. 562 do CPC. Postula, ainda, a exceção de usucapião, considerando o exercício da posse de forma mansa, ininterrupta, sem oposição e com *animus domini*.

Em defesa, os embargados alegaram que esse imóvel foi objeto de ação de rescisão contratual proposta por terceiros (autos nº 1017766-90.2015.8.26.0562), que tiveram o pedido julgado procedente, por decisão transitada em julgado. Assim, as partes daquela demanda foram repostas ao estado anterior à contratação e os ora embargados deveriam retomar o imóvel objeto da presente ação, que é justamente o que se postula no cumprimento de sentença que deu origem aos presentes embargos. Por isso, refutaram a alegada posse pacífica e sem oposição.

O recurso não comporta acolhimento.

De início, cumpre registrar que a ordem de reintegração de posse do imóvel *sub judice*, exarada nos autos do cumprimento de sentença, não foi obstada ou suspensa, mesmo diante da providência cautelar assecuratória de sequestro, determinada pelo juízo criminal em 2013. Vale dizer, o desfecho da presente demanda não guarda relação com a possibilidade de eventual futura retomada do bem a ser determinada pelo juízo criminal em face dos ora embargados.

Significa dizer que, nos presentes embargos de terceiros, o exame deve se limitar ao cumprimento dos requisitos legais para o reconhecimento da prescrição aquisitiva, ou seja, a posse de longa data, sem oposição e o *animus domini*, bem como à possibilidade de o imóvel estar sujeito à aquisição originária pretendida pelo embargante.

E, não obstante os argumentos do embargante,

nenhuma das hipóteses está presente nos autos, sendo a improcedência medida que se impõe.

Em consulta aos autos do cumprimento de sentença, que deu origem a estes embargos de terceiro, houve diligência determinada pelo juízo, para a constatação a respeito da ocupação do imóvel. De acordo com a certidão do Oficial de Justiça, o próprio embargante relatou que *“no ano de 2013 ocupou o imóvel que estava vazio, com o portão violado e sinais de início de depredação”*, dizendo *“que não possui documento de propriedade ou locação”* (fl. 413 daqueles autos).

Percebe-se, então, que a posse ocorreu por meio de invasão, revestindo-se de clandestinidade. Não bastasse, o embargante não apresentou documentos para corroborar a ocupação desde 2012/2013, como relata, pois apresentou apenas contas de energia elétrica a partir de 2017, a retirar a credibilidade da alegada posse anterior a essa data.

Mais. De acordo com a planilha trazida pelos embargados a fl. 60, os impostos prediais estão em aberto desde 2012. Destarte, em todos os anos em que alega estar na posse do imóvel, o embargante sequer teve interesse em regularizar a situação tributária, o que também afasta o *animus domini* necessário para assegurar o direito à exceção de usucapião. Ou seja, o comportamento de quem entende ser proprietário também exige a satisfação do ônus advindo da ocupação, com o que não se preocupou o ocupante.

Por fim, para além de embargante não preencher os requisitos para o pretendido reconhecimento da prescrição aquisitiva, na medida em que não há posse de longa data e, sendo de natureza inequivocamente precária, portanto, sem o *animus domini* necessário, é preciso ressaltar que o imóvel é insuscetível de gerar o direito de propriedade pela usucapião, como bem ressaltado pela r. sentença, sobretudo porque o sequestro criminal caracteriza restrição expressa ao domínio do bem pela usucapião.

Em conclusão, fica mantida a r. sentença de improcedência destes embargos de terceiro, majorando-se os honorários em favor do patrono dos embargados para 12% sobre o valor atualizado da causa,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

considerada a sucumbência recursal, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC, observada a gratuidade processual.

Do exposto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso.**

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES
Relatora