



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2025.0000412940

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1169107-16.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante WASHINGTON DE SEIXAS BARAUNA ALONSO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados VICTOR GRYTZ (ESPÓLIO) e PAULETE KLEPACZ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com observação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

ANTONIO RIGOLIN
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1169107-16.2023.8.26.0100

Comarca: SÃO PAULO – 42ª Vara Cível

Juiz: André Augusto Salvador Bezerra

Apelante: Washington de Seixas Barauna Alonso

Apelados: Victor Grytz e PAULETE KLEPACZ

EMBARGOS DE TERCEIRO. ALEGAÇÃO DE POSSE SOBRE IMÓVEL OBJETO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA PROLATADA EM AÇÃO DE DESPEJO. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. DILAÇÃO PROBATÓRIA DESNECESSÁRIA. ALEGAÇÃO DE USUCAPIÃO URBANA ESPECIAL. POSSE DO EMBARGANTE QUE NÃO SE REVELA AUTÔNOMA, CONTÍNUA E DE BOA-FÉ. VÍNCULO FAMILIAR COM A EXECUTADA. PRETENSÃO DE TUMULTUAR A EXECUÇÃO DO DESPEJO. EMBARGOS REJEITADOS. SENTENÇA MANTIDA. ELEVAÇÃO DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. 1. O julgamento antecipado da lide não implica cerceamento de defesa quando os elementos de instrução constantes dos autos são suficientes para a solução da controvérsia. 2. Para o reconhecimento da usucapião urbana especial, ainda que arguida como matéria de defesa nos embargos de terceiro, exige-se prova clara e convincente da posse mansa, pacífica, contínua, com ânimo de dono e pelo prazo mínimo de cinco anos, nos termos do artigo 1.240 do Código Civil. 3. A ausência de indicação da pessoa que teria transferido a posse do imóvel ao embargante de forma autônoma e desvinculada da executada, aliada à existência de vínculo familiar com ela e à exploração conjunta do imóvel por membros da mesma unidade familiar, afastam a alegação de boa-fé e reforçam os indícios de tentativa de fraudar o cumprimento da sentença que decretou o despejo. 4. Em decorrência desse resultado, diante dos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil e considerando a atuação acrescida, eleva-se a verba honorária sucumbencial a 15% sobre o valor atualizado da causa, persistindo, naturalmente, a inexigibilidade decorrente da gratuidade judicial.

Voto nº 59.347

Visto.

1. Trata-se de ação de embargos de terceiro ajuizada por WASHINGTON DE SEIXAS BARAÚNA ALONSO em face de ESPÓLIO DE VICTOR GRYTZ.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou improcedente a pretensão, tornando sem efeito a liminar anteriormente concedida e condenando o embargante ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da causa, com a ressalva da inexigibilidade decorrente da gratuidade judicial.

Inconformado, apela o vencido sustentando a ocorrência de vício processual por cerceamento de defesa, ante o indeferimento imotivado da produção probatória requerida, notadamente da oitiva de testemunhas, necessária à comprovação da posse mansa, pacífica e ininterrupta sobre o imóvel objeto da lide. Também argumenta que exerce a posse direta sobre o imóvel urbano, utilizando-o em nome próprio há mais de cinco anos, de forma contínua e sem oposição, fato comprovado documentalmente por meio de carnês de IPTU em seu nome desde 2018.

Recurso tempestivo, bem processado, e respondido. Há isenção de preparo.

É o relatório.

2. Desde logo, impõe-se rejeitar a alegação de vício processual por cerceamento de defesa.

Simplex exame dos autos revela que os elementos de instrução foram suficientes para possibilitar a realização do julgamento antecipado, medida que se apresenta plenamente adequada e em estrita

conformidade com a norma do artigo 370, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Não há como admitir a ocorrência de violação aos princípios do contraditório e da ampla defesa ou, mesmo, ao princípio do devido processo legal, pois houve plena garantia ao exercício de defesa dentro do contexto apropriado, até porque não se pode admitir tramitação processual desnecessária.

Por isso, inexistente base jurídica para falar em cerceamento de defesa.

Superado esse ponto, resta a análise da matéria de fundo.

O embargante sustenta que foi surpreendido com a emissão da ordem de desocupação do imóvel onde mantém, há mais de cinco anos, um pequeno comércio do ramo de lanchonete e restaurante, situado na Av. Atlântica, nº 40, Quinta do Guaraú, na cidade de Peruíbe/SP, que é objeto de cumprimento de sentença promovido pelo embargado contra terceira pessoa, Tereza de Jesus Souza Bacchiera. Alega que exerce a posse de forma mansa, pacífica, contínua e de boa-fé, fundada em contrato verbal com pessoa não identificada nos autos principais, sem qualquer vínculo com a executada, sendo inclusive o contribuinte cadastrado junto ao IPTU desde 2018. Invoca, como matéria de fundo, o instituto da usucapião especial urbana, nos termos do artigo 1.240 do Código Civil, afirmando o preenchimento dos requisitos legais para a aquisição originária da propriedade, e pleiteia o acolhimento dessa exceção. Sustenta a inexistência de má-fé ou fraude à execução, na medida em que não tinha conhecimento de qualquer ação contra a anterior possuidora e tampouco constava qualquer restrição ou gravame na matrícula do imóvel.

O embargado, por sua vez, afirmou que o embargante possui vínculo familiar com a executada, sendo companheiro de sua filha, o que afasta a tese de desconhecimento. Contestou a alegação de boa-fé, qualificando a ocupação como fraudulenta e estrategicamente articulada para obstruir o cumprimento da decisão judicial proferida em ação de despejo que tramita desde 2007. Ressaltou que o imóvel ainda consta como pertencente ao Clube de Caça e Pesca do Guaraú no cadastro municipal, e que a modificação do carnê do IPTU em nome do embargante pode ter sido indevida.

A r. sentença concluiu pela improcedência da pretensão.

O reconhecimento da usucapião, ainda que alegada como matéria de defesa, exige a demonstração clara, precisa e suficiente da posse mansa, pacífica, ininterrupta e com intenção de dono, pelo prazo mínimo de cinco anos, conforme prevê o artigo 1.240 do Código Civil.

No caso concreto, o apelante sequer identificou quem seria a suposta pessoa que lhe teria transferido verbalmente a posse do imóvel objeto da ação, e tampouco indicou em que circunstância essa posse teria se iniciado de forma autônoma e desvinculada da executada. A tentativa de afastar vínculo com a ocupante original revela-se inócua diante dos fortes indícios apontados pelo embargado, notadamente a união estável do embargante com a filha da executada, fato que não foi negado pelo apelante.

Nesse contexto, não há como reconhecer que a alegada posse do embargante sobre o imóvel esteja desvinculada da executada, restando também incontroverso que a filha desta também trabalha no



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

restaurante instalado no local, a indicar o uso comercial do imóvel pela entidade familiar e a clara tentativa de tumultuar a execução do despejo.

O documento de fl. 16, datado de 2022, e que indica o embargante como devedor do IPTU inadimplido, também não se mostra apto para comprovar a posse qualificada, sobretudo quando contrastado com a informação constante de registro mais recente (fl. 66) e a já mencionada ausência de qualquer documentação apta a demonstrar a origem da ocupação desvinculada da executada. A ausência de título, aliada à existência de vínculo familiar com a executada e ao longo trâmite da ação de despejo, reforça a conclusão pelo reconhecimento da ausência de boa-fé do embargante que, em sua petição inicial, chegou a afirmar que desconhecia a sua própria sogra.

Enfim, não comporta acolhimento o inconformismo, devendo prevalecer a r. sentença tal como lançada.

Em decorrência desse resultado, diante dos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil e considerando a atuação acrescida, eleva-se a verba honorária sucumbencial a 15% sobre o valor atualizado da causa, persistindo, naturalmente, a inexigibilidade decorrente da gratuidade judicial.

3. Ante o exposto, nego provimento ao recurso, com observação.

ANTONIO RIGOLIN
Relator