



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420102

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2239449-10.2024.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que é agravante FABRICIO GOMES DA SILVA, é agravado IMOBILIARIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), CORRÊA PATIÑO E HERTHA HELENA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

JANE FRANCO MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº. 2239449-10.2024.8.26.0000

Agravante: Fabricio Gomes da Silva

Agravado: Imobiliária e Construtora Continental Ltda.

Comarca: 2ª Vara Cível de Guarulhos - SP

Magistrado: Dr. Jaime Henrique da Costa

Voto nº. 6353

Agravo de Instrumento – Embargos de Terceiro –
Agravo do Embargante -

Suposto contrato celebrado após proibição de venda dos lotes – proibição de comercialização emanada de sentença proferida em ação civil pública nº. 1024102-91.2014.8.26.0224 – sentença confirmada por este E. TJSP – ausência de elementos – nesta fase sumária – que evidenciem a posse do embargante – suposto contrato celebrado em 13 de janeiro de 2022 – juntada única conta do mês de julho de 2024 – ausência de comprovação do pagamento do valor avençado para aquisição do imóvel – **Alegações da agravada no sentido de que diante de todo contexto processual se apresentam verossímeis** -

Decisão mantida - Recurso Desprovido – revogação da liminar -

Trata-se de agravo de instrumento, interposto em embargos de terceiro, contra a decisão de fls. 103 da origem, **que levantou a restrição para que o mandado de reintegração de posse fosse cumprido tão somente após o julgamento do mérito dos embargos de terceiro .**

Sustentou o agravante que em nenhum instante participou de quaisquer processos anteriores relacionados a este imóvel, sendo indevida a reintegração. Destacou que juntou instrumento particular de venda e compra do imóvel juntado com a inicial dos embargos de terceiro, que comprovam a venda do imóvel à sua pessoa, porquanto, juntou a certidão imobiliária e o instrumento particular, e outras

avenças de documentos (contas de consumo (luz), que por ordem era de saber notório da parte agravada (fls.1/15).

Recurso tempestivo e preparado (fls.19).

Em despacho de recebimento do presente recurso, deferiu-se o efeito suspensivo (fls.22/24).

Apresentada contraminuta aduziu a agravada que há associação criminosa especializada em invadir imóveis de sua propriedade e que agem em inúmeras ações, da mesma forma, juntando nos embargos de terceiros “instrumento particular de compromisso de venda e compra e cessão” falsos, conforme já constatado em outras ações por intermédio de perícia grafotécnica (fls.28/64).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. A presente decisão procura se pautar no princípio da linguagem mais acessível ao cidadão, em louvor ao projeto PROPAGAR¹ promovido pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que tem como objetivo aproximar o Judiciário da sociedade, bem como em obediência a regulamentação dada pela lei 13.460/17, que dispõe sobre a proteção e defesa dos direitos do usuário dos serviços públicos da administração pública, cujo artigo 5º, inciso XIV, disciplina a “*utilização de linguagem e compreensível evitando o uso de siglas, jargões e estrangeirismos*”. **Aliás, direcionamento este que**

¹ <https://www.cnj.jus.br/propagar-tjba-apresenta-medidas-concretas-para-uso-de-linguagem-simples-na-justica/>

recentemente foi encampado pelo nosso Egrégio TJSP ao aderir ao Pacto Nacional do Judiciário pela linguagem simples, em parceria com o Augusto STF e o mesmo CNJ, publicado no site do TJSP em 17/01/24.²

2. Na cláusula primeira do contrato, sobre o qual pesa a alegação de falsidade, consta que o valor do imóvel teria sido de R\$ 282.000,00, sendo que R\$ 82.000,00 foi pago à vista e o saldo de R\$ 200.000,00 em 40 parcelas iguais de R\$ 5.000,00 (fls.14 da origem). Contudo, nesse momento de análise sumária, denota-se que o agravante não comprovou nos autos o pagamento do valor inicial à vista, bem como das demais parcelas.

Destaca-se que, mesmo após proferida a decisão agravada e com a interposição do presente agravo de instrumento, não houve comprovação do pagamento pela aquisição do imóvel.

O suposto contrato sobre o qual pesa a alegação de falsidade, foi celebrado em 13 de janeiro de 2022 (fls.13 / 16 da origem), tendo o agravante juntado somente uma única conta de energia do mês de julho de 2024 (fls.18 da origem).

Ademais, da leitura da r.sentença proferida em 28 de setembro de 2021 na ação civil pública nº. 1024102-91.2014.8.26.0224 no "ítem c" da parte dispositiva, foi determinado que : "... a Imobiliária e Construtora Continental: c) se abstenha de realizar

² <https://www.tjsp.jus.br/Noticias/Noticia?codigoNoticia=96050&pagina=1>

qualquer ato negocial em relação aos lotes do "Parque Continental", vedando-se a publicidade, alienação, locação, cessão ou exploração, a qualquer título, até que haja a total regularização do loteamento..." (fls.33/41 da origem). Nesse passo, os argumentos da agravada de que não celebrou contrato com o agravante, se cercam de verossimilhança, **tendo em vista que o suposto contrato firmado pelo agravante, foi subscrito em 13 de janeiro de 2022 (fls.13 /16 da origem), período em que a agravada já estava proibida de vender novos lotes, conforme r.sentença proferida em 28 de setembro de 2021 na ação civil pública** (fls.33/41 da origem).

Pondera-se, ademais, que a r.sentença proferida na ação civil pública foi confirmada pela Colenda 3ª Câmara de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça. Vejamos:

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LOTEAMENTO IRREGULAR (LEI Nº 6.766/79) .

- Inconformismo da ré contra procedência do pedido, para determinar: a) a suspensão dos pagamentos à ré, dos valores referentes aos contratos de compra e venda de lotes do "Parque Continental", devendo os adquirentes depositarem as parcelas restantes em juízo; b) a suspensão das cláusulas contratuais relativas aos contratos de compromisso de compra e venda dos lotes do "Parque Continental" que possibilitem resolução contratual por inadimplemento do adquirente antes da completa regularização do loteamento; **c) que o réu se abstenha de realizar qualquer ato negocial em relação aos lotes do "Parque Continental", vedando-se a publicidade, alienação, locação, cessão ou exploração, a qualquer título, até que haja a total regularização do loteamento, bem como se abstenha que promover a resolução dos contratos de compromisso de compra e**

venda dos lotes do "Parque Continental" por inadimplemento do adquirente antes da completa regularização do loteamento -

Preliminares rejeitadas. Nulidade da sentença por deficiência na fundamentação. Não ocorrência. Sentença suficientemente fundamentada . Alegação de ilegitimidade do Ministério Público na defesa dos adquirentes dos lotes em situação de inadimplência rejeitada, pois o Parquet detém legitimidade constitucional e infraconstitucional para ajuizar ação civil pública em defesa de interesses coletivos. Pleito de suspensão do processo até o julgamento definitivo do Processo n. 1018942-95.2014 .8.26.0224, no qual o Ministério Público do Estado de São Paulo executa Termo de Ajustamento de Conduta – TAC celebrado entre as partes que não deve ser acolhido já que inexistente prejudicialidade entre as ações - Loteamento construído de forma irregular, sem o devido registro e execução das obras de infraestrutura básica constantes nos termos do acordo celebrado com o Município de Guarulhos. Comercialização dos lotes sem informar aos consumidores acerca das irregularidades do empreendimento, com metragem inferior ao alvará de licença, além de não ter adotado contrato-padrão e inserido cláusulas abusivas nos contratos de compromisso de compra e venda - Sentença de procedência mantida . Recurso não provido³”.

Diante de todo contexto, conforme bem pontuado pelo juízo de origem, as alegações expostas na contestação e nesta fase recursal, em contraminuta, são bastante verossímeis, ao passo que o mandado de reintegração de posse em favor da agravada foi cumprido em 29.07.2024 (fls.825 da origem) e o agravante foi parte em uma desinteligência no dia 05.08.2024, em razão de ter ingressado no imóvel da agravada (fls.102 da origem), ressalte-se, novamente, após o cumprimento do mandado de reintegração.

³ TJ-SP - **Apelação Cível: 1024102-91.2014.8.26.0224** Guarulhos, **Relator.: Schmitt Corrêa**, Data de Julgamento: 26/03/2024, **3ª Câmara de Direito Privado**, Data de Publicação: 26/03/2024

As demais alegações, expostas em contraminuta, como a existência de associação criminosa, falsidade de assinatura, devem ser apuradas perante os órgãos competentes. A própria agravada pode, em querendo, requerer a abertura de processo disciplinar em face do Advogado Dr. Robson Luiz Pereira – OAB/SP 181.248, sendo desnecessária a intervenção do Poder Judiciário.

Assim, nego provimento ao recurso e revogo o efeito suspensivo anteriormente deferido às fls.22/24 deste agravo.

3. Ficam as partes advertidas, “permissa vênua”, de que a oposição de declaratórios considerados protelatórios poderá ser apenada na forma do § 2º do art. 1.026 do CPC.

4. Consideram-se, desde logo, prequestionados todos os dispositivos constitucionais e legais, implícita ou explicitamente, influentes na elaboração deste voto.

Na hipótese de, em que pese este prévio prequestionamento, serem opostos embargos de declaração ao acórdão, seu julgamento se dará necessariamente em ambiente virtual, ou porque nessa classe recursal não cabe sustentação oral, nos termos do § 4º do art. 146 do Regimento Interno deste

Tribunal de Justiça⁴, ou tendo em vista o estatuído na Recomendação nº 132, de 09/09/2022 do Conselho Nacional de Justiça, e Resolução nº 549/2011, com alterações da Resolução nº 903/2023, com efeitos não atingidos na liminar concedida no PCA que tramita no CNJ, em quaisquer hipóteses facultando-se o envio de memoriais pelos interessados, portanto sem qualquer prejuízo para as partes. A isso, também, se acrescenta a motivação contida no REsp nº 1.995.565-SP, de Relatoria Ministra Nancy Andrighi (DJe de 24/11/2022), dando-se, portanto, eficácia ao COMUNICADO nº 87 /2024 do Egrégio TJSP; ou quer seja porque os julgamentos presenciais cabem apenas nas hipóteses legais e as partes, de modo tempestivo, requeiram sustentação oral, que não se justifica nesse caso à luz, inclusive, dos artigos 4º e 6º do Código de Processo Civil⁵⁻⁶ de 2015.

5. Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso e revogo o efeito suspensivo.

JANE FRANCO MARTINS

Relatora

⁴ Art. 146. (...) § 4º Ressalvada disposição legal em sentido contrário, não haverá sustentação oral nos julgamentos de embargos declaratórios, incidente de suspeição, conflito de competência, arquivamento de inquérito ou representação criminal, e agravo, exceto no de instrumento referente às tutelas provisórias de urgência ou da evidência, e no interno referente à extinção de feito originário prevista no art. 937, VI, do CPC.

⁵ Art. 4º As partes têm o direito de obter em prazo razoável a solução integral do mérito, incluída a atividade satisfativa.

⁶ Art. 6º Todos os sujeitos do processo devem cooperar entre si para que se obtenha, em tempo razoável, decisão de mérito justa e efetiva.