



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000419510

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005143-25.2023.8.26.0073, da Comarca de Avaré, em que é apelante DEGIR MIRANDA FILHO, são apelados GUSTAVO HENRIQUE ROSSITTO MARTINS, ÉLIDE NATALINA ROSSITO MARTINS, SIRLEY CRISTINA MARTINS CARRER, CASSIO MARTINS, MARCO ANTONIO MARTINS FILHO, JOAO LUCAS MARTINS, ISMAEL DE SOUZA MARTINS JÚNIOR e ISMAEL DE SOUZA MARTINS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Avaré

Apelação n. 1005143-25.2023.8.26.0073

Apelante: DEGIR MIRANDA FILHO

Apelados: GUSTAVO HENRIQUE ROSSITTO MARTINS e outros

Voto n. 12554

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedentes os embargos de terceiro. O embargante alega ter adquirido o imóvel de boa-fé, acreditando na quitação do contrato, e que não havia demanda judicial contra o alienante que compromettesse a legitimidade do negócio. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em determinar se o embargante adquiriu o imóvel de boa-fé, considerando a ausência de comprovação de quitação do preço e a existência de litígios envolvendo o imóvel. III. Razões de Decidir: 3. A boa-fé alegada pelo embargante não se sobrepõe ao fato de que a alienação inicial estava pendente de condição essencial, que deveria ter sido de seu conhecimento. 4. A posse exercida sobre o imóvel, sem verificação da regularidade dominial do transmitente, não pode ser considerada legítima frente ao direito de propriedade dos apelados. IV. Dispositivo e Tese: 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: A ausência de anuência dos proprietários originários impede a legitimidade da posse. Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 674. Código Civil, arts. 447 e 450. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1015234-24.2022.8.26.0005, Rel. Schmitt Corrêa, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 22.01.2024. TJSP, Agravo de Instrumento 2269130-59.2023.8.26.0000, Rel. Francisco Loureiro, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 01.11.2023.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 390/395, cujo relatório adoto, que julgou improcedentes os embargos de terceiro.

Segundo o apelante-embargante, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que esta entendeu pela inaplicabilidade do artigo 674 do Código de Processo Civil, sob o fundamento de que o imóvel foi adquirido sem o prévio consentimento dos proprietários e sem a comprovação da quitação do contrato. Sustenta, contudo, que adquiriu o imóvel de boa-fé, acreditando que o contrato firmado entre Sergio Roberto Rigonati e os apelados encontrava-se devidamente quitado. Ressalta que o processo de Consignação em Pagamento (autos n. 4000134-80.2013.8.26.0073) foi julgado procedente em primeiro grau, e que a aquisição do imóvel pelo apelante ocorreu em 28.12.2019, ou seja, anteriormente ao trânsito em julgado da referida ação, ocorrido em

15.12.2020, bem como antes do ajuizamento da ação de rescisão contratual, protocolada em 23.06.2021.

Alega que, à época da aquisição, Sergio Roberto Rigonati assegurou-lhe que o contrato estava quitado. Assim, defende que, quando da aquisição, inexistia qualquer ação movida pelos apelados contra Sergio Roberto Rigonati, e que, passados mais de dez anos desde a celebração do negócio, aliado à ausência de demanda judicial de cobrança, rescisão ou inventário, somados à afirmação da quitação do contrato, agiu amparado pela boa-fé. Acrescenta que, embora tenha havido o falecimento de partes dos vendedores – Edwal de Souza Martins em 13.09.2012 e Marlene Peres Martins em 16.11.2016 –, não foi instaurado inventário envolvendo o imóvel, o que reforçou a sua legítima crença na regularidade da aquisição.

Afirma que a aquisição dos imóveis ocorreu em 28.12.2019, conforme comprovam a autenticação das assinaturas e a escritura pública registrada em cartório, que outorgou amplos poderes ao apelante, tanto relativamente aos imóveis quanto à empresa constituída para exploração do fundo de comércio. Salaria que, desde 2019, o imóvel é utilizado para a operação de um posto de combustível, funcionando diariamente, sem qualquer oposição ou contato por parte dos apelados.

Defende, ainda, que o contrato celebrado entre Sergio Roberto Rigonati e os apelados refere-se a dois imóveis e que houve o adimplemento de significativa parte do preço pactuado, o que ensejaria, ao menos, o reconhecimento da quitação parcial correspondente a um dos imóveis (item "a" do contrato). Argumenta que, diante do pagamento substancial, é necessária a individualização dos imóveis para fins de adimplemento parcial. Além disso, sustenta que a cláusula penal prevista no contrato estipula apenas multa de 2% e juros de mora de 1% ao mês, não havendo cláusula de vencimento antecipado ou cláusula resolutiva expressa que autorizasse a reintegração de posse. Assim, a reintegração pleiteada pelos apelados seria incabível, pois implicaria em enriquecimento ilícito, incompatível com a natureza da cláusula penal pactuada.

Diante do exposto, pleiteia a reforma da sentença para reconhecer o apelante como legítimo possuidor e proprietário dos imóveis, ou, subsidiariamente, o reconhecimento da propriedade do imóvel descrito no item "a" do contrato, em razão da quitação parcial. Caso não reconhecido o direito à propriedade, requer a condenação dos apelados ao pagamento de perdas e danos no valor de R\$ 250.000,00, valor correspondente ao aditamento do contrato, diante do prejuízo causado a terceiro de boa-fé que, induzido em erro pela ausência de inventário e inexistência de ações de cobrança, realizou considerável investimento, inclusive com a instalação e operação de fundo de comércio consolidado no local (fls. 411/424).

Recurso tempestivo, preparado e com apresentação de contrarrazões pelos apelados (fls. 430/437).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

Cuida-se de embargos de terceiro, nos quais o embargante sustenta, em síntese, ser adquirente de boa-fé do imóvel descrito na exordial, uma vez que, ao tempo da aquisição, inexistia qualquer demanda judicial ajuizada contra o alienante que pudesse comprometer a legitimidade do negócio jurídico entabulado. Assevera que o transmitente lhe afirmou a quitação integral do preço ajustado junto aos proprietários originários, conferindo aparência de regularidade à transação. Alega, ainda, que os embargados permaneceram inertes quanto à adoção das medidas necessárias à publicidade da suposta inadimplência contratual, circunstância que inviabilizaria qualquer alegação de má-fé por parte do embargante, cuja aquisição ocorreu nos moldes da legislação vigente. Ante o exposto, pugna pela procedência dos embargos, com a consequente revogação da medida de reintegração de posse anteriormente deferida.

Defesa da parte embargada às fls. 98/147 e após o deslinde processual, sobreveio sentença que julgou improcedentes os embargos de terceiro.

Inconformada, a parte embargante interpôs o presente recurso de apelação.

Cumpre consignar que os autos da ação de rescisão contratual (n. 1003782-41.2021.8.26.0073) encontram-se conclusos a esta Relatora, motivo pelo qual as alegações pertinentes àquela demanda serão oportunamente apreciadas.

Pois bem.

O embargante sustenta que a aquisição do imóvel ocorreu antes do trânsito em julgado da ação de consignação em pagamento (autos n. 4000134-80.2013.8.26.0073), a qual, embora inicialmente julgada procedente em primeiro grau, foi posteriormente julgada improcedente em sede recursal, por acórdão proferido por esta Corte, que reconheceu a ausência de quitação do preço ajustado entre o proprietário originário e Sérgio Roberto Rigonati, alienante.

Ocorre que, ao tempo da aquisição, incumbia ao embargante-apelante adotar diligências mínimas para a verificação da regularidade do domínio transmitido, especialmente diante da existência de cláusula contratual que condicionava a transmissão da propriedade à quitação integral do preço.

A inércia quanto à exigência de comprovação do adimplemento, notadamente mediante documentação idônea, evidencia a assunção dos riscos inerentes ao negócio jurídico celebrado.

Aliás, a boa-fé alegada pelo embargante não se sobrepõe ao fato de que, conforme os elementos constantes dos autos, a alienação inicial encontrava-se pendente de condição essencial, circunstância que, de forma razoável, deveria ter sido de seu conhecimento.

Ademais, a posse exercida sobre o imóvel, sem a

verificação da regularidade dominial do transmitente, não pode ser tida como legítima frente ao direito de propriedade dos apelados, que não anuíram com a transmissão e não receberam a integralidade do preço avençado com o alienante.

Não obstante, anoto que a ausência de quitação do preço foi objeto de ampla discussão nos autos da ação de consignação em pagamento (autos n. 4000134-80.2013.8.26.0073), bem como na ação de rescisão contratual (autos n. 1003782-41.2021.8.26.0073), ambas propostas pelos apelados; competia, portanto, ao embargante adotar as diligências mínimas indispensáveis para aferir a regularidade da cadeia dominial antes da aquisição.

Sendo assim, se tivesse promovido a devida pesquisa e exigido a documentação necessária ao alienante, o embargante teria facilmente constatado a existência de litígios envolvendo o imóvel, sobretudo considerando que, conforme relatado pelo próprio embargante, a aquisição ocorreu em 28.12.2019, enquanto a ação de consignação em pagamento tramitava desde o ano de 2013.

Sob tal perspectiva, precedentes deste E. Tribunal de Justiça:

“APELAÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. Sentença de improcedência. Insurgência das embargantes. Descabimento. Pretensão de ser afastada a reintegração de posse de imóvel. Bem adquirido de quem não detinha a legítima propriedade. Contrato de compra e venda cedido aos embargantes sem anuência das vendedoras. Ofensa à disposição contratual. Cessão inoponível às embargadas. Rescisão do contrato originário que enseja a retomada da coisa. Sentença de improcedência mantida. Recurso não provido.” (TJSP; Apelação Cível 1015234-24.2022.8.26.0005; Relator (a): Schmitt Corrêa; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/01/2024; Data de Registro: 22/01/2024);

“EMBARGOS DE TERCEIROS. Liminar negada na origem. Manutenção. Averbação de indisponibilidade do bem litigioso muito anterior à celebração do compromisso de venda e compra e à data da lavratura da escritura. Incontroverso que o embargante não agiu com a esperada diligência ao adquirir o imóvel. Soube o embargante que o imóvel apresentava indisponibilidade e ainda assim lavrou escritura que, de resto, não poderia ser registrada. Certidão imobiliária atualizada é pressuposto de boa fé subjetiva e sua ausência indicativo sério da existência de fraude à execução. Requisitos do artigo 678 do CPC não preenchidos. Recurso desprovido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2269130-59.2023.8.26.0000; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Valinhos - 2ª Vara; Data do Julgamento: 01/11/2023; Data de Registro: 01/11/2023).

Nessas condições, não subsiste fundamento para o acolhimento dos embargos de terceiro, restando ao embargante, caso assim entenda, o ajuizamento da competente ação regressiva em face do alienante Sérgio, a fim de buscar a reparação pelos eventuais prejuízos sofridos em razão da evicção, nos termos dos artigos 447 e 450 do Código Civil.

Ante o exposto, nada a modificar na sentença.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais e recursais no importe de 15% sobre o valor atualizado dado à causa, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais. Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora