



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000431180

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005579-11.2023.8.26.0161, da Comarca de Diadema, em que é apelante JOSÉ DA SILVA LOPES, é apelado VALDENOR ALVES RAMOS (JUSTIÇA GRATUITA).

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, 2 de maio de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Diadema

Apelação n. 1005579-11.2023.8.26.0161

Apelante: JOSÉ DA SILVA LOPES

Apelado: VALDENOR ALVES RAMOS

Voto n. 12568

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. POSSE. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou procedentes os embargos de terceiro, limitando os efeitos da sentença de reintegração de posse para excluir o referido lote da reintegração. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a legitimidade da posse do lote nº 5 por terceiros de boa-fé; (ii) analisar a multiplicidade de alegações de aquisição sobre o mesmo imóvel. III. Razões de Decidir: 3. A sentença reconheceu a boa-fé do embargante na aquisição do referido lote, excluindo-o da reintegração de posse. 4. Os embargos de terceiro são procedentes, pois visam proteger a posse de terceiros alheios à relação jurídica originária. IV. Dispositivo e Tese: 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: A posse de terceiros de boa-fé deve ser protegida. Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 674. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 0206077-18.2012.8.26.0100, Rel. Anna Paula Dias da Costa, 14ª Câmara de Direito Privado, j. 27.02.2023. TJSP, Apelação Cível 1008714-54.2022.8.26.0100, Rel. Mário Daccache, 29ª Câmara de Direito Privado, j. 27.02.2024.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 72/74, cujo relatório adoto, que julgou procedentes os embargos para limitar os efeitos da sentença proferida nos autos n. 1001026-86.2021.8.26.016, excluindo o lote nº 5, constantes em fls. 17/19, da reintegração de posse.

Segundo o apelante-embargado, a sentença merece ser reformada, em síntese, pois incorreu em equívoco ao violar não apenas os direitos do apelante, mas também os de terceiros que afirmam ter adquirido o mesmo imóvel, configurando, assim, um conflito possessório. Sustenta que o embargante declarou ter adquirido o lote 05 da Rua Acará, sem, contudo, apresentar prova idônea da posse ou do pagamento do valor pactuado. Ademais, nos autos dos embargos de terceiro n. 1001087-73.2023.8.26.0161, os embargantes Carlos Roberto Batista dos Santos e Ricardo Felix igualmente alegaram ter adquirido o referido bem, sem que qualquer deles tenha ajuizado ação própria para discutir a posse entre si, tampouco logrado êxito em demonstrar justo título ou posse mansa e pacífica. Assim, não é possível a manutenção da sentença recorrida, sob pena de se atribuir a posse do mesmo

bem a pessoas distintas, em afronta aos princípios que regem a posse e a propriedade. Por todo o exposto, requer a reforma da sentença, com a consequente rejeição dos embargos de terceiro (fls. 77/83).

Recurso tempestivo, preparado e com apresentação de contrarrazões pelo apelado (fls. 87/97).

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

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece ser provido.

Cuida-se de ação de manutenção de posse referente ao imóvel identificado como Lote 1-B, o qual foi objeto da ação de reintegração de posse, autos n. 1001026-86.2021.8.26.0161, ajuizada por José da Silva Lopes. Não obstante a concessão da liminar em favor do autor daquela ação, o ora demandante desta ação relata ser terceiro de boa-fé, tendo adquirido a posse do bem de forma legítima e onerosa, motivo pelo qual não pode ser privado do exercício de sua posse, sem a devida observância do devido processo legal. Evidencia-se, portanto, que o autor detém a posse mansa e de boa-fé sobre o imóvel, sendo indevida qualquer turbacão ou ameaça ao exercício de sua posse. Destaca, ademais, que somente teve ciência de eventual questionamento sobre a origem dominial do bem após já ter promovido a edificação de construção no lote adquirido, o que agrava a situação de risco a que se encontra exposto. Dessa forma, impõe-se o reconhecimento do direito à manutenção na posse do Lote 1-B, ao menos até que haja o ressarcimento integral dos investimentos realizados na construção do imóvel, sob pena de causar-lhe dano irreparável.

Após o deslinde processual, sobreveio sentença para limitar os efeitos da sentença proferida nos autos n. 1001026-86.2021.8.26.016, excluindo o lote nº 5, constantes em fls. 17/19, da reintegração de posse.

Inconformado, o embargado José da Silva Lopes interpôs o presente recurso, alegando conflito possessório, ausência de prova idônea da posse ou do pagamento, e multiplicidade de alegações de aquisição sobre o mesmo imóvel, sustentando, assim, a impossibilidade de atribuição da posse a pessoas distintas.

Razão não lhe assiste.

Depreende-se dos autos n. 1001026-86.2021.8.26.016, que magistrado sentenciante consignou que *“com o inadimplemento, rompe-se o contrato e retorna-se a situação anterior, cabível a reintegração apenas contra o requerido Geraldo, ou seja, nas porções do imóvel em que não houve posse de terceiro. (...) Quanto a tais lotes vendidos, desde que antes do ajuizamento desta reintegração de posse, há boa-fé. Desse modo, todas as áreas alienadas e que são objeto dos embargos de terceiro em apenso não poderão ter a posse recuperada, posto que o autor perdeu tal posse para terceiro de boa-fé.”* (fls. 340/341 daqueles autos).

Embora a presente demanda tenha sido intitulada como ação de manutenção de posse, verifica-se que, em verdade, trata-se de embargos de terceiro, pois cinge sobre instrumento processual destinado àquele que, não sendo parte no processo, sofre turbacão ou esbulho em sua posse ou propriedade em decorrência de ato judicial, conforme disposto no artigo 674 do Código de Processo Civil.

Ora, trata-se de procedimento especial de jurisdição contenciosa, que tem por objetivo assegurar a proteção da posse ou da propriedade daquele que, alheio à relação jurídica originária, vê seus bens atingidos por medida judicial em processo do qual não participou. Consiste, portanto, em ação própria para que o terceiro defenda sua posse ou propriedade contra atos de apreensão resultantes de demanda estranha à sua esfera jurídica.

VICENTE GRECO FILHO leciona que “o procedimento dos embargos de terceiro, conquanto não figure no capítulo destinado às ações possessórias, constitui um meio genérico de proteção da posse, com uma diferença: nas ações possessórias, a violação da posse decorre de ato de particular ou da Administração; nos embargos de terceiro, a violação da posse decorrerá sempre de ato judicial.” (GRECO FILHO, Vicente. Direito processual civil brasileiro. 3. ed., São Paulo: Saraiva, 1987, v. 3.).

O lote em questão foi adquirido pela parte embargante em 17.12.2019, motivo pelo qual deve ser resguardado o direito do terceiro de boa-fé que firmou cessão de direitos possessórios de forma legítima.

Nessas circunstâncias, deve-se impor, por conseguinte, a manutenção da sentença que julgou procedentes os embargos de terceiro.

Nesse sentido:

“EMBARGOS DE TERCEIRO. Penhora de imóvel. Elementos probatórios constantes nos autos que demonstram satisfatoriamente a ausência de má-fé do apelante na aquisição do bem. Identificado que a venda do imóvel e o contrato de comodato ocorreram em data anterior ao ajuizamento da execução. O fato das assinaturas terem sido reconhecidas em momento posterior, por si só, não gera presunção automática de que houve má-fé na celebração das avenças. Até porque, houve demonstração do pagamento do preço. Ausente comprovação pela credora de fraude nos contratos de gaveta em referência. Ajuizamento de ação de reintegração de posse pelo apelante em face da executada que foi julgada procedente, reconhecendo a higidez do contrato de compromisso de compra e venda, bem como do comodato, com o consequente esbulho do bem. Contrariar a conclusão do juízo da ação possessória afrontaria o princípio da segurança jurídica, o que não se pode aventar. Ademais, tais comprovações conferem verossimilhança às alegações do embargante. Ausência de má-fé que afasta a improcedência do pedido. Sentença reformada para julgar procedentes os embargos de terceiro e determinar o levantamento da penhora do imóvel. RECURSO PROVIDO”. (TJSP; Apelação Cível 0206077-18.2012.8.26.0100; Relator (a): Anna Paula Dias da Costa; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/02/2023; Data de Registro: 27/02/2023 - grifei); e

“Embargos de terceiro — Penhora de bem imóvel — Sentença que julgou procedente a medida — Inconformismo da embargada, que pede a gratuidade judiciária nas razões recursais — Benesse deferida, pois preenchidos os requisitos previstos na Súmula 481 STJ, com a ressalva de que os efeitos são “ex nunc” — Alegação de ilegitimidade ativa da embargante, seja por não ter a propriedade tabular, seja porque não comprovada a posse sobre o bem — Embargos de terceiro que podem ser utilizados não só pelo senhor, mas também pelo possuidor do imóvel — STJ, Súmula 84 — Autora da ação que demonstrou ter adquirido a posse de seus pais, os quais a adquiriram anteriormente por meio de contrato de gaveta no ano de 2008 — Ausência de demonstração de fraude ou má-fé na aquisição (Súmula 375 STJ; REsp repetitivo nº 956.943 — Tema 243) — Levantamento da penhora correto — Embargos de terceiro procedentes — Sentença mantida — Recurso improvido”. (TJSP; Apelação Cível 1008714-54.2022.8.26.0100; Relator (a): Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 29ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/02/2024; Data de Registro: 28/02/2024 - grifei).

Anoto, por fim, que eventual controvérsia entre os pretensos possuidores do mesmo lote - identificado como LOTE 1-B ou Lote nº 5 - deve ser dirimida em ação própria a ser ajuizada entre os interessados, não constituindo objeto da presente demanda, razão pela qual nada a modificar na r. sentença.

Nada a dispor sobre honorários recursais, visto não terem sido impostos honorários sucumbenciais na origem, nos termos do Enunciado nº 4, da Jurisprudência em Teses do STJ, edição 129.

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

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora