



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000443832

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008261-29.2024.8.26.0152, da Comarca de Cotia, em que são apelantes ISAIAS ANDRADE PEREIRA (JUSTIÇA GRATUITA), JUCIMAR DOS SANTOS SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e CARLOS ANDRÉ MAGALHÃES DE LIMA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ALBERTO DE JESUS QUINA (ESPÓLIO), GUILHERMINA DO CEU QUINA (ESPÓLIO), MARIA EDITH QUINA DE OLIVEIRA (INVENTARIANTE) e EDVANDER DE ARAUJO AMARAL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª 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 RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente), TAVARES DE ALMEIDA E MARIA FERNANDA DE TOLEDO RODOVALHO.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

RÉGIS RODRIGUES BONVICINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 16648

APELAÇÃO Nº: 1008261-29.2024.8.26.0152

COMARCA: Cotia – 1ª Vara Cível

APELANTES: Isaías Andrade Pereira e outros

APELADOS: Alberto de Jesus Quina e outros

JUÍZA DE DIREITO: Dra. Renata Meirelles Pedreno

APELAÇÃO. Embargos de terceiro.

Sentença de improcedência. Inconformismo da parte embargante.

Preliminar de nulidade da sentença afastada. A sentença enfrentou todos os pontos relevantes da controvérsia com base nos fatos provados e na legislação aplicável, conforme art. 489, §1º, inciso IV, do CPC.

Embargantes alegam ser possuidores de boa-fé de imóveis objetos de ordem de reintegração de posse cumprida no processo principal, já sentenciado.

Demonstração de que, à época da celebração dos contratos de compra e venda, já havia notícia pública e notória da existência de litígio sobre a área, afastando a presunção de boa-fé dos embargantes.

A ocupação clandestina de imóvel alheio não induz posse legítima nem goza de proteção possessória, conforme arts. 1.208 e 1.211 do Código Civil.

Sentença mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença a fls. 194/196, que julgou improcedentes os embargos de terceiro.

Os embargantes apelam a fls. 199/204, requerendo a reforma da sentença para que sejam julgados procedentes os embargos. Alegam a nulidade da sentença por falta de fundamentação e que são terceiros de boa-fé e sua respectiva posse merece proteção.

O recurso é tempestivo e dispensado do recolhimento das custas de preparo (fls. 71).

As contrarrazões estão a fls. 400/425.

É o relatório.

O recurso não merece ser provido.

A sentença impugnada está suficientemente fundamentada,

enfrentando todos os pontos relevantes da controvérsia com base nos fatos provados e na legislação aplicável. A alegação de ausência de fundamentação, portanto, **não procede**, nos termos do **art. 489, §1º, inciso IV, do CPC**.

Trata-se de **apelação interposta por Isaias Andrade Pereira e outros** contra a sentença proferida nos autos dos **embargos de terceiro com pedido de tutela liminar**, por meio da qual se julgou improcedente o pedido de desconstituição da reintegração de posse ajuizada pelo **Espólio de Alberto de Jesus Quina e Guilhermina do Céu Rodrigues**, com a **revogação da tutela anteriormente concedida**, que havia suspenso a reintegração determinada na ação possessória principal.

A sentença deve ser **mantida por seus próprios fundamentos**, os quais demonstram com clareza que os embargantes **não podem ser tidos como terceiros de boa-fé** nem titulares de posse legítima, sendo cabível a reintegração deferida em favor dos espólios requeridos.

Sustentam os apelantes, em síntese, que **são terceiros de boa-fé**, adquiriram os lotes de Edvander de Araújo Amaral, tomaram posse mansa e pacífica e edificaram moradias no local, razão pela qual sua posse mereceria proteção jurídica, nos termos da Súmula 84 do STJ.

Em que pese os apelantes alegarem desconhecimento da litigiosidade da área, restou devidamente comprovado nos autos que, **à época da celebração dos contratos de compra e venda (setembro de 2021 a janeiro de 2022 – fls. 22/37)**, já havia notícia pública e notória da existência de litígio e da **atuação fiscalizatória dos órgãos públicos**, inclusive com instauração do **Inquérito Policial nº 1501187-66.2021.8.26.0152**, instaurado a partir de fiscalização da Polícia Militar Ambiental no local, **em 05/08/2021**, data anterior às avenças.

Consta no referido procedimento policial que houve **degradação ambiental, arruamento e supressão de vegetação sem autorização**, sendo que o requerido Edvander de Araújo Amaral se apresentou como proprietário, **sem exibir qualquer documentação comprobatória** do domínio ou da regularidade da atividade que promovia. Também foi apurado que havia no local **placa afixada** informando tratar-se de área litigiosa, a qual foi posteriormente **retirada de forma**

indevida pelos próprios ocupantes, conforme relato do Sr. Oficial de Justiça nos autos principais.

Esses elementos afastam a presunção de boa-fé dos embargantes, pois demonstram que a posse foi adquirida **com ciência da controvérsia sobre a área**, ou ao menos com **culposa desatenção aos indícios de irregularidade e litígio**, o que é suficiente para **impedir a incidência da Súmula 84 do STJ**.

Além disso, a **ocupação clandestina de imóvel alheio**, promovida por terceiro sem qualquer direito sobre a propriedade (loteador clandestino), **não induz posse legítima nem goza de proteção possessória**, conforme o disposto nos **arts. 1.208 e 1.211 do Código Civil**. Confirma-se a redação dos referidos artigos:

Art. 1.208. Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade.

Art. 1.211. Quando mais de uma pessoa se disser possuidora, manter-se-á provisoriamente a que tiver a coisa, se não estiver manifesto que a obteve de alguma das outras por modo vicioso.

No caso, os espólios comprovaram a propriedade do imóvel, a conservação de sua posse, e a adoção de medidas efetivas para resguardar seus direitos, inclusive a propositura da ação de reintegração, que tramitava regularmente com ampla publicidade.

O ocupante de imóvel proveniente de parcelamento irregular ou clandestino, mesmo que alegadamente de boa-fé, **não tem direito à manutenção da posse em detrimento do legítimo proprietário**, especialmente quando não provada a ignorância justificada quanto à irregularidade e à existência de litígio.

Por fim, correta a condenação do requerido Edvander ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, nos termos do **princípio da causalidade**, pois foi ele quem originou o litígio, vendendo imóveis



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sobre os quais não tinha qualquer direito, induzindo terceiros à ocupação irregular.

Em suma, de rigor a **manutenção da sentença de improcedência dos embargos de terceiro**, com revogação da tutela anteriormente concedida.

Anote-se, por fim, que o art. 1.026, § 2º, do CPC estabelece que “*quando manifestamente protelatórios os embargos de declaração, o juiz ou o tribunal, em decisão fundamentada, condenará o embargante a pagar ao embargado multa não excedente a dois por cento sobre o valor atualizado da causa*”. As partes devem se atentar a isso.

Ante o exposto, **nega-se provimento.**

RÉGIS RODRIGUES BONVICINO
Relator