



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000445922

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006002-86.2024.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante LEANDRO DE ALBUQUERQUE DO NASCIMENTO, são apelados JOAO JOSE DOS SANTOS (ESPÓLIO) e MOACIR NUNES DOS SANTOS (INVENTARIANTE).

ACORDAM, em 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente) E SIMÕES DE VERGUEIRO.

São Paulo, 8 de maio de 2025

CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível Processo nº 1006002-86.2024.8.26.0564 - São Paulo

Apelante: Leandro de Albuquerque do Nascimento

Apelados: Joao Jose dos Santos e Moacir Nunes dos Santos

Interessado: Ocupante Desconhecido

Foro de São Bernardo do Campo

Juiz(a) de Direito: Dr.(a) **Carolina Nabarro Munhoz Rossi**

Órgão Julgador: **16ª Câmara de Direito Privado**

Voto nº 359

APELAÇÃO. Embargos de terceiro. Pretensão voltada à manutenção da posse do embargante, ameaçada pela procedência de ação de reintegração de posse em que foi citado por edital, com ordem de reintegração. Sentença de improcedência. Preliminar de nulidade da citação na ação rejeitada. Mandado destinado a ocupante desconhecido, não sendo possível realizar diligências, naquele momento, para a localização do réu. Preliminares de carência de ação e inépcia da inicial examinadas com o mérito e afastadas. Insurgência recursal do embargante, porquanto demonstrada, suficientemente, a posse que legitima sua defesa pela via dos embargos de terceiro. Compromisso de venda e compra com firma reconhecida que remonta ao ano de 2007, quando firmado o documento. Comprovantes de pagamentos de despesas de IPTU contemporâneos à contratação, contas de consumo de energia elétrica e água bem como contratos de locação do imóvel que, em conjunto com outros elementos, levam à procedência do pedido, com inversão do ônus da sucumbência. Embargos procedentes. R. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de embargos de terceiros intentados por LEANDRO ALBUQUERQUE DO NASCIMENTO contra ESPÓLIO DE JOÃO JOSÉ DOS SANTOS, POR SEU INVENTARIANTE MOACIR NUNES DOS SANTOS, buscando a manutenção de posse sobre o imóvel descrito na peça inaugural, de resto rejeitados pela r. Sentença de fls. 220/221.

Irresignado, apela o embargante arguindo preliminares de nulidade de citação, de carência da ação e de inépcia da inicial. No mérito, sustenta o apelante que sua posse decorre do contrato de compromisso de venda e compra de fls. 18/23 celebrado em novembro de 2007 com os



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

herdeiros do espólio recorrido, ora embargados, que maliciosamente distribuíram a ação de reintegração de posse em face de “pessoa desconhecida”, sendo nula a citação por edital. Assim, o embargado omitiu dolosamente a transmissão da posse do imóvel ao embargante, a demonstrar má-fé. As testemunhas ouvidas em juízo comprovam o exercício da posse pelo apelante, que vem locando o imóvel a terceiros desde então. Afirma que os pagamentos do IPTU em época contemporânea ao contrato (novembro de 2007) comprovam o pagamento do preço. No que se refere ao automóvel, não obstante não possua mais o comprovante, foi transferido a terceiro indicado pelo apelado. Postula o provimento do recurso para que seja reconhecida a procedência dos embargos, com inversão da sucumbência.

Recurso tempestivo, preparado e respondido às fls. 249/252.

É o relatório.

Afasta-se a preliminar de nulidade da citação por edital, tendo em vista que o mandado foi dirigido a ocupante desconhecido, não sendo possível, naquele momento, determinar a realização de outras diligências a fim de localizar o réu.

As demais preliminares se confundem com o mérito e com ele serão analisadas.

Respeitado o entendimento da douta magistrada, o recurso comporta provimento.

As partes disputam a posse de imóvel, e sob o fundamento possessório é que deve a ação ser julgada.

Não passou despercebido o malicioso comportamento do embargado ao ajuizar ação de reintegração de posse contra terceiros desconhecidos sob o argumento de que o imóvel teria sido invadido no ano de 2020, quando, em verdade, o próprio embargado e sua irmã haviam vendido o imóvel ao ora embargante no ano de 2007. Assim, o manejo da ação de reintegração de posse foi claramente temerário.

Ao ofertar contestação, o embargado não negou a celebração do contrato, limitando-se a afirmar que não houve o pagamento do preço, razão pela qual não foi transferida a posse do imóvel (fls. 150).

Todavia, em que pese a alegação de inadimplemento contratual, não é crível não tenha tomado medidas para receber eventual saldo ou retomar o imóvel por mais de uma década, vindo a ajuizar a ação possessória somente em 2023.

Nessa data, há muito o apelante havia ingressado na posse do imóvel, conforme se verifica pela documentação acostada aos autos.

A despeito de todas as alegações do apelado, a posse efetiva do embargante sobre o imóvel objeto dos autos restou provada.

Conforme se depreende do instrumento de venda e compra juntado às fls. 18/24, consta reconhecimento de firma realizado pelo 1º Tabelião de Notas de São Bernardo do Campo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

na data de 23/11/2007, mês e ano em que firmado o documento. Somado a isso, não se pode também ignorar que houve diversos pagamentos de IPTU, todos datados de 27/11/2007, mês em que formalizado o instrumento de venda e compra, além do pagamento de contas de consumo de energia em nome do embargante desde janeiro de 2008 (fls. 109/122) e pagamento de contas de consumo de água a partir de novembro de 2007 (fls. 124/130), tudo a robustecer a tese do embargante/apelante de que exerce posse, há muito tempo, sobre o bem reivindicado.

A testemunha Felipe Vital Alvim, ouvida como informante do juízo, narrou ter sido locatário do embargante entre 2007 e 2010, ocasião em que se mudou, nele permanecendo seu genitor e sua irmã.

Às fls. 131/133 consta contrato de locação firmado entre o embargante e Domingos Teixeira de Souza, firmado em 10/08/2015. Às fls. 134/136 consta o contrato de locação firmado entre o embargante e Selton Renan da Silva Ferreira, firmado em 18/08/2020.

O locatário Selton Renan foi ouvido em juízo, ocasião em que informou ainda residir no imóvel e que teria sido abordado pelo filho do embargado, de nome Ivan, o qual solicitou que desocupasse o imóvel em razão da ação de reintegração de posse manejada por seu genitor, cujo mandado já havia sido expedido.

O embargado não trouxe nenhuma prova aos autos, indiciária ao menos, a infirmar as alegações do embargante, corroborada com os documentos acima mencionados.

O que se vê é inconformismo do apelado em relação ao objeto dos autos, não prosperando, todavia, nenhum de seus argumentos, haja vista a melhor posse exercida pelo apelante sobre o imóvel, suficientemente comprovada.

Sobre o tema já decidiu este E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. Pretensão voltada à manutenção da posse da embargante, ameaçada pela procedência de ação reivindicatória proposta contra seu inquilino e julgada à revelia, com ordem de desocupação do bem. Sentença de improcedência. Insurgência recursal da embargante, porquanto demonstrada, suficientemente, a posse que legitima sua defesa pela via dos embargos de terceiro. Cessão de direitos possessórios com firma reconhecida que remonta ao ano de 2005, quando firmado o documento. Termo de confissão de dívida condominial e respectivo protocolo datados também do ano de 2005. Comprovantes de pagamento de débitos condominiais em nome da embargante, somados ao cadastro de contribuinte para fins de IPTU que, em conjunto com outros elementos, levam à procedência do pedido, com inversão do ônus da sucumbência. RECURSO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. (TJSP; Apelação Cível 1115463-32.2021.8.26.0100; Rel. Des. Wilson Lisboa Ribeiro; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 19ª Vara Cível; Data



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

do Julgamento: 09/04/2024).

Apelação - Embargos de Terceiro - Posse - Sentença de procedência - Apelo da embargada - Manutenção da posse - Ré proprietária registral - Autor possuidor do imóvel desde 11/08/2008, por meio de contrato de compromisso de venda e compra, com pagamentos de tributos e taxas desde então, ausente oposição, e pendente usucapião por ele proposta em 2019 - Demonstrada a posse - Precedentes Sentença mantida - Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1001170-46.2023.8.26.0337; Rel. Des. (a) Jane Franco Martins; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mairinque - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/04/2024).

Nesse trilha, ante a inexistência de provas da posse exercida pelo apelado, o decreto de procedência dos embargos é medida de rigor.

Pela sucumbência arcará o réu embargado/apelado com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em primeiro grau, observada a gratuidade.

Por fim, sedimentado entendimento de que não está obrigado o julgador a citar todos os artigos de lei e da Constituição Federal para fins de prequestionamento, ficando, então, consideradas prequestionada toda a matéria e disposições legais discutidas pelas partes.

Diante do exposto, DÁ-SE PROVIMENTO ao recurso.

CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI

Relator