



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2022.0000500330**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1010133-02.2019.8.26.0008, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MOHAMAD AHMAD ALI KAMMOUNI (FALECIDO), é apelada MARJORIE CORTELLI.

**ACORDAM**, em 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. Compareceu para sustentação oral o Dr. Gustavo de Melo Sinzinger", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CLAUDIO GODOY (Presidente sem voto), AUGUSTO REZENDE E ENÉAS COSTA GARCIA.

São Paulo, 28 de junho de 2022.

**ALEXANDRE MARCONDES**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

**1ª Câmara de Direito Privado**

**Apelação Cível nº 1010133-02.2019.8.26.0008**

**Comarca: São Paulo (2ª Vara Cível – F.R. do Tatuapé)**

**Apelante: Espólio de Mohamad Ahmad Ali Kammouni**

**Apelada: Marjorie Cortelli**

**Juiz sentenciante: Antonio Manssur Filho**

**Voto nº 25.994**

*Embargos de terceiro. Sentença de improcedência. Embargante que afirma ter adquirido o imóvel de boa-fé muitos anos antes da penhora realizada pela embargada na ação principal. Irregularidade do documento de aquisição apresentado pelo embargante constatado por perícia judicial. Ausência de prova segura quanto ao pagamento da unidade pelo embargante, bem como da posse longa alegada na inicial. Ratificação dos fundamentos da sentença recorrida (art. 252 do RITJSP). Sentença mantida. Recurso desprovido.*

A r. sentença de fls. 820/824, de relatório adotado,  *julgou improcedente*  embargos de terceiro opostos por **Mohamad Ahmad Ali Kammouni** em face de **Marjorie Cortelli**, declarando a ineficácia, perante a embargada, da compra e venda estabelecida entre o embargante e a executada, mantendo a constrição do imóvel objeto dos embargos, bem como condenando o embargante ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 15% do valor atualizado da causa.

Recorre o embargante, sustentando, em breve síntese, que adquiriu de boa-fé o imóvel penhorado na ação principal



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

em 17 de dezembro de 2010, estando na sua posse desde 31 de outubro de 2013. Afirma que à época da aquisição não havia qualquer impedimento registrado na matrícula do imóvel, ressaltando que ele só não foi registrado em razão de dificuldades financeiras. Sustenta que o resultado da perícia não invalida sua pretensão, ressaltando que há mero equívoco material no contrato de aquisição celebrado com a executada. Alega que há nos autos prova da regularidade do pagamento do imóvel, requerendo a procedência da ação (fls. 840/852).

Contrarrazões a fls. 858/871.

Há oposição da embargada ao julgamento virtual (fl. 875).

**É o relatório.**

O recurso deve ser desprovido.

O embargante opôs os presentes embargos buscando a liberação do imóvel de matrícula nº 260.851 do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, penhorado pela embargada nos autos do cumprimento de sentença nº 001656-41.2018.8.26.0008, alegando tê-lo adquirido da empresa MF Construção e Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 17 de dezembro de 2010 (fls. 8/9).

Intimada, a embargada impugnou o pedido (fls. 674/687) e indicou a existência de irregularidades no “contrato



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

particular de compromisso de venda e compra” apresentado pelo embargante (fls. 25/28), dando ensejo à realização de perícia documentoscópica no contrato (fls. 781/805).

Em seguida, conjugando todos os elementos presentes nos autos, concluiu o MM. Juiz de Direito *a quo* pela improcedência dos embargos de terceiro, condenando o embargante nos termos acima relatados (fls. 820/824).

E com razão.

Em primeiro lugar, cumpre registrar que, diante do julgamento definitivo do recurso pela Turma Julgadora, os pedidos de antecipação de tutela formulados pelo embargante (fls. 843/844, 887/888 e 898) estão prejudicados.

A despeito da irresignação do embargante, o documento que respalda a suposta aquisição do imóvel penhorado pela embargada não subsiste diante do resultado da perícia técnica, restando fulminada a alegação de *boa-fé* lançada nestes embargos.

Veja-se que a *expert* nomeada pelo MM. Juiz de Direito *a quo* foi categórica ao concluir que “*O Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra, peça de exame deste Laudo Judicial, menciona parágrafo inexistente, bem como registra anacronismo de datas que está a indicar, documentoscópicamente, ter sido elaborado em data de celebração diversa à que dele consta*” (sic –



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

fl. 790), não tendo o embargante apresentado quaisquer elementos de convicção adicionais capazes de afastar o resultado da perícia, a tanto não bastando a singela afirmação de que “*não somos máquinas*” e que erros podem ocorrer na elaboração de contratos.

Por outro lado, o MM. Juiz de Direito *a quo* analisou minuciosamente os autos e escancarou as incongruências quanto ao suposto pagamento do negócio alegado pelo embargante, devendo suas razões serem reproduzidas (e ratificadas nos termos do artigo 252 do Regimento Interno desta Corte) de forma que também integrem este julgamento:

*“Há flagrante contradição com relação à forma de pagamento supostamente avençada entre promitente comprador e vendedor; elemento essencial do contrato que remanesceu sem prova de sua efetivação, reforçando, por conseguinte, sua ineficácia perante a embargada.*

*É que a forma de pagamento avençada no compromisso de compra e venda ocorreria por meio de dação em pagamento de imóvel, (cláusula 2a).*

*Todavia, não há qualquer prova de que o embargante tenha transferido, a qualquer tempo, o referido imóvel ao promitente vendedor, a isto não se prestando a alienação realizada diretamente a terceira empresa, em 02/09/2019, (fls. 717/719), suposta credora da promitente vendedora, sem apresentação de mínimo indício*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

*desta condição e, pior, por R\$ 250.000,00; valor infinitamente inferior ao preço estabelecido no compromisso de compra e venda, (R\$ 1.540.000,00).*

*Aponte-se, também, que não foi suscitada hipótese de pagamento por terceiro interessado, mercê de qualquer pedido ou prova de subrogação, reembolso, ou compensação de créditos.*

*Ainda sob esta vertente, apesar do pagamento originário ter sido avençado por meio de dação em pagamento, extrai-se da escritura de compra e venda firmada entre o embargante e a executada, lavrada em 11/04/2019 e re-ratificada em 15/04/2019, (datas posteriores à ordem de constrição, 28/06/2018), que consta a informação expressa de que o pagamento deu-se em dinheiro, sem qualquer ressalva à forma originalmente estabelecida para pagamento do preço; tudo a demonstrar relevante discrepância entre elementos essenciais do contrato, (fls. 44/47 e fls. 48/49).*

*Destarte, se os contratantes promoveram simulação que interfere com elemento essencial da avença, não podem deduzir pretensão ou defesa contra terceiros em relação àquilo que simularam, sob pena de se guarnecer benefício fundado na própria torpeza.*

*Sublinhe-se, apenas em arremate, que as demais unidades constantes no compromisso de compra e venda*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

*também não se ajustam aos seus termos, mitigando, sobremaneira, a veracidade e eficácia, perante a embargada, do conteúdo do aludido instrumento.*

*Portanto, a prova de pagamento do imóvel é ineficaz perante a embargada; elemento que verte reflexos sobre a própria existência e validade da relação material impugnada.*

*Ressalte-se, ainda neste contexto, que a prova de quitação encartada a fls. 35 restou totalmente isolada do contexto probatório, quer porque não foi mencionada nas posteriores escrituras, quer porque instado a apresentar prova complementar, (fls. 705, item "4"), o embargante nada aportou de relevante aos autos." (fls. 822/833).*

De mais a mais, cumpre ressaltar que o embargante não demonstrou com segurança que está na posse do imóvel *sub judice* desde a aquisição (ou desde a suposta entrega das chaves em 2013), tendo apresentado apenas alguns boletos de pagamento que sequer podem ser relacionados com segurança à unidade penhorada pela autora (fls. 608 e ss.).

Desprovido o recurso, com fundamento no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, eleva-se a verba honorária devida pelo embargante para 20% (vinte por cento) do valor atualizado da causa.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao  
recurso.

**ALEXANDRE MARCONDES**  
**Relator**