



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000004051

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1023484-71.2017.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante ESTADO DE SÃO PAULO, é apelada APARECIDA DE LOURDES BRITO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Público 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 KLEBER LEYSER DE AQUINO (Presidente), JOSÉ LUIZ GAVIÃO DE ALMEIDA E MARREY UINT.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

KLEBER LEYSER DE AQUINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 18.506

Apelação nº 1023484-71.2017.8.26.0506

Apelante: **FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO - FPESP**

Apelada: **APARECIDA DE LOURDES BRITO** (justiça gratuita)

Interessados: **ALDO FABRIS** e **APARECIDA CORTEZ FABRIS**

Vara do Setor de Execuções Fiscais da Comarca de Ribeirão Preto

Magistrado: Dr. Gustavo Muller Lorenzato

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO EM EMBARGOS DE TERCEIRO. LEGITIMIDADE DA PENHORA. CONCLUSÃO.

I. Caso em exame

1. Trata-se de apelação interposta pela Fazenda Pública do Estado de São Paulo - FPESP contra a sentença que julgou procedentes os embargos de terceiro, declarando insubsistente a penhora sobre o imóvel matriculado sob nº 20.340 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, em execução fiscal nº 9066/97. 2. A apelante alega a legitimidade da penhora, sustentando que a empresa executada constava como proprietária do imóvel no momento da constrição. 3. A apelada, por sua vez, argumenta ser inventariante do espólio do legítimo possuidor do imóvel, alegando posse legítima e incontroversa.

II. Questão em discussão

4. A questão central é determinar a legitimidade da penhora realizada sobre o imóvel, considerando a ausência de registro da compra e venda à época da constrição.

5. Discute-se se a posse legítima do imóvel, mesmo sem registro, é suficiente para desconstituir a penhora.

III. Razões de decidir

6. A apelada comprovou a aquisição do imóvel por meio de compromisso de compra e venda, datado de 16/09/1.988, antes da penhora efetivada em 12/06/1.998. 7. A ausência de registro não afasta a boa-fé do adquirente, que detinha posse legítima do bem, conforme a Súmula nº 84 do STJ.

IV. Dispositivo e Tese

8. Nego provimento à APELAÇÃO, mantendo a sentença que acolheu os embargos de terceiro. 9. Tese de julgamento: "1. A ausência de registro não impede a alegação de posse legítima. 2. A penhora é insubsistente diante da comprovação da boa-fé do terceiro."

Trata-se de **apelação** interposta pela **Fazenda Pública do Estado de São Paulo - FPESP** contra a r. **sentença** (fls. 145/148), proferida em **EMBARGOS DE TERCEIRO**, interpostos por **Aparecida de Lourdes Brito** nos autos da execução fiscal nº 9066/97, ajuizada pela apelante em face de **Aldo Fabris** e **Aparecida Cortez Fabris**, que **julgou extinto o processo**, sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, em relação ao interessado ALDO (falecido); e, **julgou procedentes** os presentes **embargos de terceiro**, para **declarar insubsistente a penhora que recaiu sobre o imóvel matriculado sob nº 20.340 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, determinando o cancelamento da respectiva averbação**. Pelo princípio da causalidade, condenou a apelada, no pagamento das custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios em favor do advogado da apelante, fixado em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, nos termos do artigo 85, parágrafo 3º, inciso I, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade de justiça deferida.

Alega a apelante no presente recurso (fls. 153/157), em síntese, que a penhora é legítima, pois constava como proprietária na matrícula do imóvel, a empresa executada, quando realizada a constrição em 12/06/1.998, sendo que a escritura definitiva foi lavrada somente em 17/01/2.014. Aduz que os contratos apresentados pela apelada não seguiram a forma legal e não foram averbados, contrariando o disposto no artigo 1.227 do Código Civil¹, o qual exige registro para aquisição de direitos reais. Pede a reforma da r. sentença para improcedência. Subsidiariamente, caso mantida a procedência, não deve ser condenada aos ônus de sucumbência, pois a apelada quem deu causa à situação ao não fazer o registro de modo a dar publicidade ao negócio.

¹ Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

Em contrarrazões (fls. 162/170), alega a apelada, em síntese, que é inventariante do espólio do Sr. VALDERVINO JOSÉ DE BRITO, o qual era o legítimo possuidor e proprietário do imóvel matriculado sob o nº 20.340 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, objeto de constrição efetuada pela apelante nos autos da Execução Fiscal que tramita sob o nº 9066/97. Aduz que o imóvel foi adquirido em 16/09/1.988, sem qualquer ônus, sendo a penhora efetivada apenas em 12/06/1.998. Sustenta que, embora sem registro, a posse legítima do imóvel é fato incontroverso não impugnado pela apelante, sendo aplicável a Súmula nº 84, de 02/07/1.993, do Superior Tribunal de Justiça. Argumenta que cabia à apelante demonstrar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, como prevê o artigo 373 do Código de Processo Civil, ônus do qual se desincumbiu, uma vez restando comprovada a posse legítima e incontroversa da apelada sobre o imóvel. Defende que a apelante deve arcar com os ônus sucumbenciais por ter dado causa à constrição indevida (Súmula nº 303, de 03/11/2.004, do Superior Tribunal de Justiça).

Recurso tempestivo e recebido, nesta ocasião, no duplo efeito, por este RELATOR, nos termos do artigo 1.012, "caput", do Código de Processo Civil.

Relatado de forma sintética, passo a fundamentar e decidir.

Trata-se de **EMBARGOS DE TERCEIROS** interpostos pela apelada em face da apelante e dos interessados, objetivando desconstituir penhora efetivada nos autos da execução fiscal nº 9066/97 sobre o imóvel sob nº 20.340 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.

A questão central reside em definir se a penhora

realizada é legítima, considerando apenas o compromisso de compra e venda sem registro quando da constrição.

Restou demonstrado nos autos que VALDERVINO JOSÉ DE BRITO (falecido) adquiriu o imóvel, **em 16/09/1.988**, por meio de compromisso de compra e venda, sendo que a penhora somente foi efetivada **em 12/06/1.998**, quase 10 anos depois.

Ainda que o título não tenha sido registrado à época da constrição, é incontroverso que não havia qualquer restrição/constrição no registro imobiliário e houve a posse legítima do bem desde sua aquisição, fato, aliás, não impugnado pela apelante.

Com efeito, incide no caso a previsão do artigo 674 do Código de Processo Civil, assim expreso:

Art. 674 - **Quem, não sendo parte no processo, sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre bens que possua** ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato construtivo, **poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição por meio de embargos de terceiro**.

§ 1º - **Os embargos podem ser de terceiro proprietário, inclusive fiduciário, ou possuidor**. (negritei e sublinhei)

No mesmo sentido, a Súmula nº 84, de 02/07/1.993, do Superior Tribunal de Justiça, que assim prevê:

"É admissível a **oposição de embargos de terceiro** fundados em alegação de **posse** advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro". (negritei)

Ora, a apelada comprovou, por meio de compromisso de compra e venda (fls. 19/21), a aquisição do imóvel sob nº 20.340 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, alienado pelos

interessados em favor de VALDERVINO JOSÉ DE BRITO (falecido), em **16/09/1.988**.

Assim, a mera ausência de registro da compra do imóvel na respectiva matrícula imobiliária não afasta a boa-fé, tampouco impede que se oponha embargos de terceiro, nos termos da Súmula nº 84, de 02/07/1.993, do Superior Tribunal de Justiça.

Não demonstrada a fraude ou a má-fé do terceiro adquirente, é o caso de acolhimento dos referidos embargos, para que seja desconstituída a penhora sobre o imóvel penhorado, conforme decidido pela r. sentença.

Neste sentido, o entendimento deste E. Tribunal de Justiça em casos semelhantes:

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA DE IMÓVEL DECORRENTE DE EXECUÇÃO FISCAL. Sentença de procedência do pedido. Insurgência do embargado à reforma. Descabimento. Negócio jurídico de compra e venda de imóvel celebrado por terceiro de boa-fé em data anterior à averbação de penhora advinda de execução fiscal ajuizada em face dos alienantes, ainda que não registrado. Parte embargante que se desincumbiu do ônus relativo à comprovação da boa-fé. Aplicabilidade do entendimento das Súmulas 375 e 84 do STJ. Precedentes. Sentença de procedência mantida. Recurso desprovido, na parte conhecida. **(Apelação Cível 1000152-05.2024.8.26.0159; Relª. Desª. (a): Heloísa Mimesi; Órgão Julg.: 5ª Câm. de Dir. Púb.; Data do Julg.: 23/10/2.024; Data de Reg.: 23/10/2.024)**

APELAÇÃO E REMESSA NECESSÁRIA. EMBARGOS DE TERCEIRO. EMBARGANTES QUE PRETENDEM O LEVANTAMENTO DA PENHORA E INDISPONIBILIDADE SOBRE O BEM IMÓVEL DESCRITO NA PETIÇÃO INICIAL, SOB O ARGUMENTO DE QUE O ADQUIRIAM ANTES DA ORDEM JUDICIAL. Documentos comprobatórios que o bem imóvel foi alienado aos embargantes no ano de 1994, portanto, muito antes do ajuizamento da ação civil pública no

ano de 2015. Inocorrência de fraude à execução. Caracterização da boa-fé. "É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro." Incidência da Súmula nº 84 do C. STJ. Entendimento jurisprudencial deste E. TJSP. RECURSO DESPROVIDO E REMESSA NECESSÁRIA DESACOLHIDA. **(Apelação / Remessa Necessária 1002490-15.2022.8.26.0581; Rel. Des. Antonio Celso Faria; Órgão Julg.: 8ª Câmara de Dir. Púb.; Data do Julg.: 04/09/2024; Data de Reg.: 04/09/2024)**

Deixo de majorar a verba honorária, de acordo com o artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil, pois não houve a sua fixação em 1ª instância.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** à presente **apelação**, para **manter** a r. **sentença** questionada, por seus próprios fundamentos, acrescidos dos aqui expostos. Sem majoração dos honorários advocatícios, como consta acima.

KLEBER LEYSER DE AQUINO
DESEMBARGADOR - RELATOR
(Assinatura Eletrônica)