



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000277838

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1147028-43.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARIA IVANIA DA SILVA, é apelado APARECIDA MARCELINO ALVES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 24ª 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 PEDRO PAULO MAILLET PREUSS (Presidente), FERNÃO BORBA FRANCO E CLAUDIA CARNEIRO CALBUCCI RENAUX.

São Paulo, 24 de março de 2025.

PEDRO PAULO MAILLET PREUSS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 6464

Apelação nº 1147028-43.2023.8.26.0100

Apelante: Maria Ivania da Silva

Apelado: Aparecida Marcelino Alves

Comarca: São Paulo – Foro Central Cível

APELAÇÃO. Embargos de terceiro. Sentença de improcedência. Insurgência da embargante. Preliminar. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Alegação em sede de recurso que contraria a própria manifestação da embargante, que se manifestou anteriormente pela suficiência das provas produzidas nos autos. Juiz que é o destinatário da prova e pode indeferir as que reputar desnecessárias para o deslinde da controvérsia (art. 355, I, CPC). Preliminar rejeitada. Mérito. Sentença ratificada nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal. Pontos relevantes que levaram à improcedência dos embargos de terceiros. Ausência de prova do pagamento do imóvel. Contrato de compromisso de compra e venda com firma autenticada em cartório somente no ano de 2024. Ausência de veracidade de que a suposta aquisição do bem ocorrera em 2009. Comprovações de pagamento juntados aos autos que se referem a período posterior à execução. Ação de conhecimento ajuizada contra o devedor em 07.11.2007. Embargante que não realizou pesquisa junto aos distribuidores cíveis. Sentença mantida. RECURSO IMPROVIDO.

Trata-se de apelação interposta contra a r.sentença proferida às fls.218/221 que julgou improcedentes os pedidos e condenou a embargante ao pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Inconformada, a embargante recorreu.

Preliminarmente, alega que “o juízo deixou de designar audiência de instrução para oitiva das testemunhas que foram arroladas no bojo da petição inicial dos embargos (fl.24), cujos depoimentos eram de suma importância ao melhor desate da lide

(embargos de terceiros), as quais foram requeridas muito antes do próprio despacho saneador”. No mérito sustenta que “conforme se pode colher do Instrumento de Compra e Venda datado de 03/08/2006, quando a demanda principal sequer havia sido proposta pela Apelada/Embargada/Exequente, Alexandre e Raquel compromissaram a venda do imóvel ora aqui objeto de penhora, transferindo, à época, todos os direitos e obrigações a ele inerentes; o Sr. Amadeu de Souza Filho, com o aval da sua Mulher Cláudia, por conseguinte, transmitiram o mesmo imóvel, bem como os seus direitos, ora aqui penhorado, por venda feita através de instrumento particular à Apelante/Embargante, isto é, na data de 14/01/2009; a sentença de mérito foi lançada apenas e tão somente em 04/05/2017, logo, a penhora não merecia subsistir e deveria ser sumariamente desconstituída pelo juízo; a Apelante/Embargante reside no imóvel, não possui nenhum outro bem em seu nome, paga regularmente em dia todas as suas contas de consumo, a exemplo, luz, condomínio e gás e até tempos atrás (porque já liquidado), as próprias parcelas do contrato de financiamento que o mutuário originário (executado) ainda mantinha em seu nome; além das contas de consumo em si, a Apelante também recebia outras correspondências em seu endereço residencial, as quais também foram emitidas em seu nome e antes da própria penhora”.

Pugna pela reforma da sentença.

Contrarrazões juntada às fls.266/271.

Recurso tempestivo, regularmente processado e acompanhado das custas de preparo (fls.1082/1097).

As partes não se opuseram ao julgamento virtual, nos termos da Res. 772/2017 – TJSP, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da publicação da distribuição dos presentes autos.

É o relatório.

Trata-se de embargos de terceiros opostos por Maria Ivania Alves, que alega sofrer constrição indevida em seu imóvel. Afirmar que é proprietária e possuidora do bem, adquirido anteriormente à constrição e de boa-fé, sem qualquer ciência quanto à pendência da dívida perseguida por meio da execução.

O d.magistrado de origem julgou improcedentes os pedidos.

Pois bem.

Recebo o recurso apenas no efeito devolutivo.

Nos termos do art.1.012, § 4º, do CPC, a apelante não demonstrou a probabilidade de provimento do recurso. Logo, não há que se falar em concessão de efeito suspensivo ao recurso.

Rejeito a preliminar de cerceamento de defesa, tendo em vista que a própria apelante consignou que *“As provas juntadas aos autos se revelam suficientes não só para fins de desconstituição da penhora, mas também capazes de levar este feito à sua integral procedência, condenando a embargada ao pagamento dos consectários legais”* (fl.200), não lhe cabendo, hodiernamente, alegar cerceamento de defesa.

Ademais, vale ressaltar que o juiz, na qualidade de destinatário das provas, é dado apreciar o pedido de produção de prova com base no que entende necessário para a formação de seu convencimento, motivo pelo qual, ao constatar a inutilidade de diligências requeridas, deve indeferi-las, evitando, assim, que atos meramente protelatórios acabem retardando a entrega da tutela jurisdicional.

Acerca do tema, entende o Superior Tribunal de Justiça:

“Não consubstancia cerceamento de defesa o indeferimento de produção de determinada prova, na

hipótese do magistrado, destinatário desta, a considerar despicienda para o deslinde da controvérsia sendo que, ademais, o entendimento esposado pelo Tribunal de origem baseou-se na análise do conjunto probatório carreado aos autos” (STJ, Resp. n. 1.037.819/MT, Terceira Turma, Rel. Min. Massami Uyeda, julgado em 23.02.10).

Outrossim, o inc. I, do art. 355, do CPC, dispõe que *“O juiz julgará antecipadamente o pedido, proferindo sentença com resolução de mérito, quando: I - não houver necessidade de produção de outras provas”*.

No mérito, o recurso não comporta provimento, e os fundamentos da sentença devem ser ratificados, conforme permissão do art. 252 do Regimento interno deste Tribunal.

Destaca-se:

“A propósito dos embargos de terceiro, dispõe o art. 674 do CPC: 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 constitutivo, 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. Infere-se, pois, que os embargos de terceiro podem ser manejados tanto pelo proprietário quanto pelo possuidor, na defesa da propriedade ou da posse, respectivamente. Na hipótese, a alegação é de posse e propriedade. A transferência da propriedade imóvel somente ocorre com a transcrição do título de transferência no registro de imóveis. Segundo Orlando Gomes, nosso ordenamento, ao aliar-se ao sistema romano de

aquisição da propriedade, prescreve que “a propriedade só se adquire por um modo. Não basta a existência do título, isto é, do ato jurídico pelo qual uma pessoa manifesta validamente a vontade de adquirir um bem. É preciso que esse ato jurídico se complete pela observância de uma forma, a que a lei atribui a virtude de transferir o domínio da coisa (...), isto é, o domínio das coisas transfere-se por tradição e usucapião, jamais por simples pactos. A forma pela qual se transfere é o que constitui, precisamente, o modus acquisitionis. (...) Sem transcrição, não se adquire inter vivos a propriedade de bem imóvel. (...) Não basta o título translativo. Preciso é que seja transcrito no registro público” (Direitos reais, 5. ed., Rio de Janeiro, Forense, 1976, pp. 127 e 134). Na execução, a penhora foi sobre o imóvel matrícula n. 108.811, do 16º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, o qual, à época, ainda constava em nome dos executados Alexandre Vieira Duarte e Raquel Pereira de Oliveira (fls. 47/48 e 118/123). Ao contrário do que faz crer a embargante, os fatos narrados, somados à documentação apresentada, não comprovam a aquisição do imóvel pela embargante. O contrato de fls. 39/43 foi inicialmente juntado fora de sua sequência e de forma incompleta, já que juntadas as páginas 1 a 3 (fls. 41/42 e 39), seguindo com a página 7 (fls. 40). Mesmo após a juntada integral (fls. 158/164), não veio confirmação de autenticidade com reconhecimento de firma, providenciada pela parte embargante somente em

2024, muito tempo depois da constrição (fls. 202/210). Mais, as contas de consumo vinculadas ao imóvel e em nome da embargante são recentes (fls. 124 e 126), sendo que a mais antiga tem a data de vencimento em 20.8.2021 (fls. 127), posteriormente à constrição do bem, que ocorreu em 16.4.2021 (fls. 96/97 do apenso); a única despesa de período anterior à penhora, com vencimento em 2.5.2014, está vinculada a terceiro estranho à demanda (fls. 125). Não bastasse, os pagamentos à CEF foram feitos por Kamila Silveira e pelo executado, sem qualquer vinculação à embargante (fls. 129/137). Além disso, embora a constrição sobre o imóvel seja recente, a demanda que deu origem ao cumprimento de sentença foi ajuizada em 7.11.2007, dois anos antes da suposta aquisição do imóvel, de modo que constaria em certidões negativas referentes ao vendedor; a desídia da embargante, nesse ponto, depõe contra ela e impede o reconhecimento da boa-fé na aquisição do bem. Outrossim, não há qualquer comprovação de pagamento do preço, a reforçar a falta de boa-fé. Nesse contexto, inviável o acolhimento dos embargos”.

Com efeito, o juízo primevo analisou com proficiência a controvérsia dos autos. Acresçam-se os pontos relevantes que levaram a improcedência dos embargos de terceiro, e que não foram infirmados ao ensejo deste recurso.

Em primeiro lugar, a apelante não comprou o pagamento quando da suposta aquisição do imóvel. Os comprovantes de pagamento juntados às fls.129/137 referem-se ao ano de 2021,

quando já iniciada a fase de cumprimento de sentença (fevereiro de 2018). O mesmo se observa nas contas de consumo juntadas às fls.252/253 relativas ao ano de 2023.

Ainda, em relação aos documentos juntados às fls.168/169, oportuno trazer à baila a decisão do juízo de origem (fls.226/228): *“A despeito das faturas emitidas no ano de 2009 (fls. 168/169), não é possível concluir a que título a embargante ocupava o imóvel, pois os pagamentos à CEF estavam sendo realizados - em período recente (2021) - por Kamila Silveira, sem qualquer vinculação à embargante (fls. 129/137), ou seja, não há qualquer comprovação de pagamento do preço. Neste ponto, ressalto que a embargante, nem mesmo quando da oposição destes embargos, esclareceu o motivo pelo qual as parcelas do financiamento estavam sendo pagas por Kamila ou, ainda, qual sua relação com ela”*.

Em segundo lugar, o instrumento particular de compromisso de compra e venda do imóvel juntado às fls.202/210 **somente foi reconhecido em cartório na data de 19.02.2024 (após a constrição do bem)**, o que afasta a presunção de veracidade do contrato supostamente firmado em 14.01.2009.

Inobstante tal, ainda que se considere a data do contrato de compra e venda sem a firma reconhecida à época (14.01.2009), certo é que a ação de conhecimento **já havia sido distribuída em face do executado em 07.11.2007**, o que permitia a apelante realizar pesquisa junto aos distribuidores cíveis antes da suposta aquisição do bem, notadamente porque o imóvel ainda constava em nome do executado.

Nesse sentido: *“Embargos de terceiro Aquisição de bem imóvel Penhora tirada sobre o bem em ação de execução ajuizadas muito tempo antes da venda Penhora não registrada Presunção de boa-fé elidida pela possibilidade de conhecimento do ajuizamento da ação de execução através de simples pesquisa junto aos distribuidores cíveis*

Cautela necessária na aquisição de bem imóvel Sentença de improcedência dos embargos mantida Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 0106820-44.2008.8.26.0008; Relator (a): Marcia Dalla Déa Barone; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/05/2014; Data de Registro: 22/05/2014)

Por fim, e pela conclusão lógica de que a apelante não era possuidora do imóvel à época, tampouco proprietária, não cabe a discussão acerca da proteção do bem de família, conforme bem delineado pelo juízo a quo.

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

Nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios para 12% sobre o valor atualizado da causa.

Pedro Paulo Maillet Preuss – relator