



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000294780

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000743-91.2024.8.26.0441, da Comarca de Peruíbe, em que é apelante CINTIA DA CRUZ VIEIRA, é apelado ASSOCIAÇÃO BOUGAINVILLÉE RESIDENCIAL V.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente), MAURICIO VELHO E VITOR FREDERICO KÜMPEL.

São Paulo, 27 de março de 2025.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1000743-91.2024.8.26.0441
Apelante: Cintia da Cruz Vieira
Apelado: Associação Bougainvillée Residencial V
Interessado: Kleber Afonso Bueno
Comarca: Peruíbe
Juiz prolator: Renata Palmeiro Pereira
Natureza da Ação: Associação

Voto nº 4171

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS DE TERCEIRO. IMPROCEDÊNCIA.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra sentença que julgou improcedente pedido em embargos de terceiro, condenando a embargante ao pagamento das despesas da lide e honorários advocatícios.

A embargante, alegando ser moradora e companheira do proprietário do imóvel penhorado, almeja o levantamento da constrição sobre o bem.

II. Questão em Discussão

Consiste em analisar: (i) o cerceamento de defesa alegado; e (ii) a legitimidade da embargante para opor-se à penhora do imóvel; (iii) demais teses defensivas, pertinentes à natureza das contribuições associativas como dívidas *propter rem*, a impenhorabilidade do bem e a aplicação do Tema 1183 do STJ.

III. Razões de Decidir

Afasta-se a preliminar de nulidade da sentença por cerceamento de defesa, porque a inspeção judicial não seria suficiente para comprovar a qualidade de terceiro da embargante.

É essencial a comprovação da qualidade de terceiro para legitimar os embargos, conforme artigos 674 e 677 do CPC.

A propriedade ou posse do imóvel não foi demonstrada, inviabilizando discussão sobre a proteção do bem de família e sobre a natureza das contribuições associativas.

IV. Dispositivo e Tese

Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A qualidade de terceiro deve ser comprovada para embargos de terceiro. 2. A proteção do bem de família requer comprovação de propriedade e do fato do imóvel ser o único destinado à moradia. 3. A discussão acerca da natureza das despesas de manutenção do imóvel cobradas por associação de moradores é questão que cabe ser alegada pelo proprietário do bem.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Trata-se de agravo de instrumento interposto em face da sentença de págs. 286/290, que julgou improcedente pedido formulado em embargos de terceiro e condenou a embargante ao pagamento das despesas da lide e dos honorários advocatícios arbitramentos em 10% do valor da causa atualizado.

Inconformada, insurge-se a embargante, aduzindo ser moradora, possuidora e companheira do proprietário do imóvel situado na Alameda das Azaléas nº 256, em Peruíbe/SP. Alega que sobre referido bem recaiu indevida constrição (penhora), decorrente da execução de despesas de manutenção perseguidas por associação à qual não anuíram. Argui cerceamento de defesa quanto ao seu requerimento de inspeção judicial do imóvel. Afirma o desacerto da sentença, ao argumento de que as contribuições associativas não podem ser equiparadas a despesas condominiais e não tem natureza de dívidas *propter rem*. Discorre sobre questões pertinentes ao cumprimento de sentença (avaliação errônea). Sustenta que a impenhorabilidade do imóvel, por ser o único que lhe é destinado a moradia. Argumenta que a sentença foi omissa com relação ao Tema 1183 do STJ, aplicável na situação dos autos, por envolver discussão acerca da natureza das taxas de associação de moradores.

Pugna pela concessão de efeito suspensivo para sobrestamento dos atos de expropriação na execução nº 0001799-65.2013.8.26.0441 e pela reforma da sentença (págs. 311/329).

Em contrarrazões, a associação embargada, ora apelada, denuncia o recolhimento insuficiente do preparo pela apelante. Afirma que há decisão proferida em sede recursal rejeitando a suspensão da execução (referindo-se a agravo de instrumento interposto pela apelante – nº 2075397-



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

94.2024.8.26.0000). Quanto ao mérito, assevera que a tese defensiva da embargante já foi apreciada e rebatida nos autos do mencionado agravo de instrumento. Sustenta que a embargante não tem legitimidade para se opor à penhora, litigando de má-fé. Com esses argumentos, pede o desprovimento do recurso (págs. 385/392).

Tempestivo e comprovado o recolhimento do preparo (embora insuficiente), recebo o recurso para processamento.

Indefiro a tutela recursal almejada pela apelante, para suspender atos expropriatórios na fase de execução, por não incorrer a apelação nas situações do artigo 1.012, § 1º, do CPC, bem como por não vislumbrar as hipóteses autorizadores do § 4º do referido artigo.

É o relatório.

Conheço do recurso, em observância ao princípio da eficiência, porém, em razão do certificado valor do preparo (pág. 384) e da diferença devida (R\$ 92,35), deverá a apelante providenciar o recolhimento complementar, no prazo de cinco dias, contados da publicação desta decisão, sob pena de inscrição em dívida ativa.

Afasta-se a preliminar de nulidade da sentença por cerceamento do exercício da defesa. A prova pretendida pela apelante (inspeção judicial) não teria aptidão para comprovar a propriedade própria do bem imóvel ou o a propriedade decorrente de meação.

Além desse requerimento, e da certidão que pretendia juntar, e efetivamente foi juntada aos autos, a apelante não especificou outras provas que ainda pretendesse produzir.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nesse cenário, havendo outros elementos coligidos aos autos, considerados pelo juízo como suficientes para a formação de seu convencimento, não se configurou o alegado cerceamento.

Convém lembrar que o magistrado é o destinatário das provas, cabendo-lhe decidir sobre a oportunidade e necessidade ou não da produção das provas requeridas pelas partes, deferindo as que tenha como necessárias e negando a produção de outras que não sejam pertinentes, a teor do disposto no artigo 370 do CPC.

Nesse sentido:

“Os princípios da livre admissibilidade da prova e da persuasão racional autorizam o julgador a determinar as provas que repute necessárias ao deslinde da controvérsia, e a indeferir aquelas consideradas prescindíveis ou meramente protelatórias. Não configura cerceamento de defesa o julgamento da causa sem a produção da prova solicitada pela parte, quando devidamente demonstrada a instrução do feito e a presença de dados suficientes à formação do convencimento” (AgInt no AREsp n. 1.457.765/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/8/2019, DJe 22/8/2019).

No caso, como se percebe, era mesmo despicienda a inspeção judicial, porque a medida, frise-se, não teria o condão de comprovar a propriedade da embargante sobre o bem constrito e tampouco a posse decorrente dessa propriedade.

Quanto ao mérito, o recurso desmerece provimento.

Disciplina o artigo 674, § 2º, inciso I, do CPC que:

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 constritivo, poderá requerer seu desfazimento ou

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sua inibição por meio de embargos de terceiro.

§ 1º Os embargos podem ser de terceiro proprietário, inclusive fiduciário, ou possuidor.

§ 2º Considera-se terceiro, para ajuizamento dos embargos:

I - o cônjuge ou companheiro, quando defende a posse de bens próprios ou de sua meação, ressalvado o disposto no art. 843;

II - o adquirente de bens cuja constrição decorreu de decisão que declara a ineficácia da alienação realizada em fraude à execução;

III - quem sofre constrição judicial de seus bens por força de desconsideração da personalidade jurídica, de cujo incidente não fez parte;

IV - o credor com garantia real para obstar expropriação judicial do objeto de direito real de garantia, caso não tenha sido intimado, nos termos legais dos atos expropriatórios respectivos.

Por sua vez, dispõe o artigo 677, *caput*, do CPC que:

Art. 677. Na petição inicial, o embargante fará a prova sumária de sua posse ou de seu domínio e da qualidade de terceiro, oferecendo documentos e rol de testemunhas.

Para se valer dos embargos de terceiro, como se depreende do regramento processual legal, é imprescindível a efetiva comprovação da qualidade de terceiro.

Na situação dos autos, a qualidade de terceiro não foi demonstrada pela embargante.

Afirma a embargante, é verdade, residir no imóvel penhorado e ser companheira do proprietário. Todavia, não comprova que o bem constrito lhe pertence, ainda que por força de meação, ou que sobre ele exerça a posse, prova essa que se faz imperiosa.

Nesse sentido:

Cobrança de despesas condominiais - Embargos de terceiro - Extinção do processo sem julgamento do mérito com fundamento no art.267, VI, do CPC - Embargante que deixou de comprovar a qualidade de terceiro - Recurso desprovido (TJSP; Apelação Cível 0027827-30.2010.8.26.0068; Relator (a): Cesar Lacerda; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/12/2012; Data de Registro: 12/12/2012).

APELAÇÃO. AÇÃO DE EMBARGOS DE TERCEIRO. Sentença de improcedência da pretensão autoral. Inconformismo da autora. Não comprovação da propriedade do bem alienado judicialmente em hasta pública. Celebração de contrato de compra e venda de imóvel com terceiros que não eram proprietários do bem. Negócio jurídico ineficaz. Compra e venda non domino. Matrícula do imóvel que atesta a propriedade da co-embargada sobre o bem. Presunção de veracidade. Não comprovação de sua qualidade de possuidora do imóvel. Ausência de provas que atestem o exercício de um dos atributos inerentes à propriedade pela autora. Inteligência do art. 1.196 do Código Civil. Autora que, por não se investir da qualidade de proprietária ou possuidora do bem arrematado, padece de legitimidade para o ajuizamento de Embargos de Terceiro. Inteligência do art. 674 do CPC. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO (TJSP; Apelação Cível 1096894-46.2022.8.26.0100; Relator (a): AZUMA NISHI; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro Central Cível - 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais; Data do Julgamento: 02/10/2023; Data de Registro: 02/10/2023).

“EMBARGOS DE TERCEIRO – PRELIMINAR – NULIDADE DA SENTENÇA – I- Sentença de procedência – Apelo da embargada – II- Sentença que não padece de qualquer nulidade, vez que se encontra clara e devidamente fundamentada, a expressar a convicção do magistrado, que examinou os temas postos na inicial e na defesa, tendo decidido a demanda nos exatos

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

limites propostos pelas partes – Requisitos do art. 489 do NCPC preenchidos, possibilitando-se às partes o amplo direito de defesa – Preliminar afastada.” “BEM IMÓVEL – PENHORA – ALIENAÇÃO POR QUEM NÃO É PROPRIETÁRIO – POSSE – I- Não comprovação da propriedade do imóvel penhorado pelo embargante – Imóvel de propriedade da empresa executada – Pessoa jurídica distinta da pessoa física de seus sócios – Celebração de contrato de compromisso de compra e venda com um dos sócios da empresa executada, terceiro não proprietário do bem – Negócio jurídico ineficaz – Venda a non domino – Tendo o embargante celebrado negócio jurídico com terceiro que não se investia da qualidade de legítimo proprietário do imóvel, é certo que não houve a transferência de seu domínio ao apelado – Não comprovada, ainda, a qualidade do embargante de possuidor do imóvel – Ausência de provas que atestem o exercício de um dos atributos inerentes à propriedade pelo embargante – Inteligência do art. 1.196 do CC – Infundado, na espécie, o levantamento da penhora – II- Sentença reformada – Embargos de terceiro improcedentes – Ônus sucumbenciais carreados ao embargante – Apelo provido” (TJSP; Apelação Cível 1009057-98.2023.8.26.0008; Relator (a): Salles Vieira; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/09/2024; Data de Registro: 17/09/2024).

APELAÇÃO – EMBARGOS DE TERCEIRO. PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA POR CERCEAMENTO DE DEFESA. Inocorrência – Provas produzidas na instrução processual suficientes para formação da convicção judicial e deslinde da controvérsia – Preliminar rejeitada. MÉRITO – AUTORA QUE NÃO COMPROVOU A QUALIDADE DE PROPRIETÁRIA OU POSSUIDORA DO IMÓVEL – Considerando que a autora não comprovou a qualidade de proprietária ou possuidora do imóvel objeto destes autos, a sentença de improcedência deve ser mantida. Sentença mantida – Recurso desprovido (TJSP; Apelação Cível 1025171-54.2023.8.26.0577; Relator (a): Fernando Marcondes; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/09/2024; Data de Registro: 25/09/2024)



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Realmente, conforme se observa das matrículas, o imóvel é constituído pelos lotes 03, 04, 05 e 06, da quadra 96, do loteamento Bougainvilée Residencial, e o único titular desses lotes é KLEBER AFFONSO BUENO, que os adquiriu em 29 de julho de 2011, ocasião em que qualificou seu estado civil como solteiro (confira-se matrículas de págs. 27/40).

E nada consta dos autos a denotar tenha a embargante participado ou colaborado na aquisição dos lotes ou na construção do imóvel (não há declaração de imposto de renda, comprovantes de pagamento, contratos entre outros).

Colhe-se dos autos, por outro lado, que os únicos documentos (notas fiscais de compra de produto em cidades distintas) em que anotado como sendo o imóvel de endereço da embargante datam apenas de 2021, 2023 e 2024 (págs. 264/269), mas esses documentos são insuficientes a demonstrar domínio sobre o bem, seu uso ou a capacidade de usufruí-lo.

As poucas fotografias de págs. 270/272, possivelmente do imóvel, com imagens de alguns cômodos e móveis, também não bastam para indicar o exercício da posse, nos termos do artigo 1.196 do Código Civil.

Afora tais documentos, nenhum outro apresentou a embargante apto a indicar fatos que comprovem a propriedade ou a posse – nada demonstra a convivência com o proprietário por ocasião da aquisição dos lotes; nada comprova direito à meação por força de posterior convivência; e nada evidencia o efetivo exercício da posse direta ou indireta sobre o bem.

Para essa finalidade probatória, bastaria a embargante apresentar comprovante de residência com data anterior a julho de 2011

(data da aquisição do imóvel), o que já se permitiria presumir pelo direito à meação¹; ou, no segundo caso, apresentar eventual pacto de união estável com escolha do regime da comunhão universal de bens; e, no terceiro, apresentar contas em seu nome proveniente do gozo do referido bem (ou ao menos que tenha arcado com pagamento de contas do imóvel) e declaração de imposto de renda indicando seu endereço residencial.

Mas desse ônus, como se vê, não se desincumbiu.

A qualidade de terceiro, para buscar o desfazimento da constrição ou a sua inibição na ação principal, depende de prova, porquanto se trata do fato constitutivo do direito alegado pela autora, a teor do disposto no artigo 373, inciso I, do CPC.

E a considerar a regra da carga dinâmica do ônus da prova, tão somente a embargante seria capaz de demonstrar a propriedade do imóvel, seja por aquisição, seja por direito de meação, ou a posse.

Dos autos, contudo, apenas se infere que, conquanto se pudesse admitir eventual residência, essa não é decorrente de bem próprio, de meação, ou de posse, mas possivelmente de mera detenção ou ato de permissão do suposto companheiro (proprietário do imóvel).

E analisando a época da aquisição do bem (2011) e o tempo que afirma residir na casa (há mais de dez anos), não é crível que a embargante não tivesse condições de produzir prova nesse sentido.

Superada essa questão, em decorrência da não comprovação da qualidade de terceiro, as demais teses defensivas arguidas nos embargos resultam prejudicadas.

¹Nos termos do artigo 1.725 do Código Civil: “Na união estável, salvo contrato escrito entre os companheiros, aplica-se às relações patrimoniais, no que couber, o regime da comunhão parcial de bens”.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

De fato, não sendo proprietária do bem, não há como se valer da proteção do bem de família; tampouco da discussão acerca da natureza das despesas de manutenção cobradas por associação de moradores.

Para a proteção decorrente da impenhorabilidade do bem de família, caberia à embargante comprovar, por óbvio, a propriedade do bem e o fato de que é o único destinado à sua moradia.

Assim como para se imiscuir na discussão acerca da natureza das contribuições associativas – se constituem dívida pessoal ou se constituem dívida do imóvel – caberia a prova dessa propriedade, a que título fosse essa aquisição.

No que é pertinente à suspensão da demanda por tema repetitivo (Tema 1183), a matéria é de interesse e legitimidade de quem é proprietário e executado.

Igualmente, demais questões inerentes ao cumprimento de sentença, tais como a avaliação errônea, apenas interessam ao executado.

Assim sendo, não havendo prova que ateste a posse ou a propriedade do bem objeto de constrição no cumprimento de sentença nº 0001799-65.2013.8.26.0441, infundado o pedido de levantamento da penhora sobre o imóvel.

Diante o exposto, voto pelo desprovimento do recurso e pela majoração da verba honorária para 12%, mantida a base de cálculo.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA
Relator