



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000295812

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007806-03.2024.8.26.0625, da Comarca de Taubaté, em que é apelante WILSON BORGES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CONDOMINIO RESIDENCIAL CINDERELA.

ACORDAM, em 32ª 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 Exmos. Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente), MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES E CLAUDIA MENGE.

São Paulo, 27 de março de 2025

CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA

PRESIDENTE E RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Voto nº27.691

Apelação nº 1007806-03.2024.8.26.0625

Comarca de Taubaté – 1ª Vara Cível

Apelante: Wilson Borges

Apelada: Condomínio Residencial Cinderela

EMBARGOS DE TERCEIRO – Dívida condominial – Compromisso de compra e venda de imóvel firmado pelo embargante em 9.8.2019 – Anotação no Registro Imobiliário, desde 2018, sobre a indisponibilidade do imóvel penhorado – Evidente a má-fé do embargante, que não pode invocar a seu favor o enunciado da súmula 375 do STJ – Indisponibilidade só cancelada em 2024 – Rejeição dos embargos de terceiro mantida - Recurso improvido.

Embargos de Terceiros opostos pelo ora apelante foram rejeitados na r. sentença proferida a fls. 119 e seguintes, condenado o embargante nos encargos sucumbenciais.

Superados os embargos declaratórios, o vencido recorre visando inverter este resultado, sustentando ter havido cerceamento de defesa com o julgamento antecipado da lide, e, no mais, argumenta que adquiriu o imóvel de matrícula 114.870 em 9.8.2019, com financiamento através da Caixa Econômica Federal, de boa-fé, ao passo que a restrição de indisponibilidade já fora levantada em 29.4.2024. Ademais, a indisponibilidade era dirigida a Denilson Rogério dos Santos, não abarcando a vendedora Alessandra de Souza Cardoso dos Santos, sendo o caso de aplicação da súmula 375 do STJ.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Recurso tempestivo, isento de preparo e contrariado.

É o relatório, adotado, no mais, o da sentença.

Nada autoriza a reforma da decisão proferida, que está assim fundamentada.

“Desnecessárias outras provas, por serem plenamente suficientes à elucidação dos fatos os documentos existentes nos autos, passo a julgar a causa no estado em que se encontra.

Pedido improcedente.

No presente caso, apesar de a "compra" haver sido realizada em data anterior ao ajuizamento da ação principal, distribuída em 23.08.2019, é inquestionável que o imóvel em questão já possuía restrição de indisponibilidade de bens, conforme consta da matrícula nº 114.670 - Av-3 de 25.09.2028 (fls. 43/44).

Dada a precaução que se espera de qualquer pessoa de prudência mediana, sobretudo pelo considerável valor do negócio em questão, a necessidade de extrema cautela recomendaria a realização das consultas pertinentes capazes de comprovar que o alienante do bem estava prestes ou em vias de se tornar insolvente quando da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

venda.

O embargante não provou sequer minimamente que tomou as cautelas necessárias, o que seria facilmente constatável mediante simples pesquisas de distribuições judiciais.

Quem não age com prudência sofre as conseqüências de sua incúria.

Portanto, a alegação de boa-fé não socorre o embargante, sendo de rigor o reconhecimento da improcedência do pedido.”

O embargante compromissou a aquisição deste imóvel em 9.8.2019, quando já havia anotação no registro imobiliário de duas indisponibilidades sobre ele, uma emanada de Vara do Trabalho e outra decorrente da ação originária (processo 1011731-80.2019).

As anotações de indisponibilidade foram feitas em setembro de 2018 e setembro de 2019 e o cancelamento mencionado nas razões recursais só ocorreu em 2024.

É evidente que uma simples consulta à certidão do Registro Imobiliário mostraria a impossibilidade da alienação de direitos sobre o bem em 2019.

Evidente aqui a falta de boa-fé, além do que nas contrarrazões de apelação são mostradas as evidências de que já



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

sabia a ora apelante da dívida existente a favor do condomínio.

Não pode invocar o recorrente, por conseguinte, o enunciado da súmula 375 do STJ e é evidente que estava autorizado o julgamento da lide no estado em que se encontrava, dada à robustez da prova documental..

Por outro lado, não tem o recorrente legitimidade para defender direito de terceiro, no caso o de Alessandra de Souza Cardoso dos Santos.

Ante o exposto, meu voto nega provimento ao recurso e eleva a verba honorária profissional para 12% do valor da causa, observada a gratuidade processual.

Caio Marcelo Mendes de Oliveira
Relator
(assinatura digital)