



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000297654

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000684-97.2024.8.26.0152, da Comarca de Cotia, em que são apelantes RENATO ROCHA FERRÉ, ORESTES OLYNTHO ROMITTI FILHO e GRÁFICA ROMITI LTDA., são apelados FRANCISCO HELANIO MACIEL DE CASTRO (JUSTIÇA GRATUITA), CLAUDETE MORAES DE CASTRO (JUSTIÇA GRATUITA) e ITAÚ UNIBANCO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª 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 SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente) E MÁRCIO TEIXEIRA LARANJO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

NELSON JORGE JÚNIOR

relator

Assinatura Eletrônica

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

-- voto n. 34.721 --

Apelação Cível nº 1000684-97.2024.8.26.0152

Apelante: Gráfica Romiti Ltda e outros

Apelados: Francisco Helanio Maciel de Castro e outro

Comarca: Cotia

Juiz de Direito: Renata Meirelles Pedreno

Disponibilização da sentença: 20/06/2024.

APELAÇÃO – EMBARGOS DE TERCEIRO- ÔNUS
SUCUMBENCIAIS

– Embargos de terceiro - Aquisição do imóvel penhorado por terceiro – Embargado que não paga o credor originário – Razão da constrição – Condenação dos embargados aos ônus de sucumbência - Cabimento:

– Cabível a condenação dos embargados aos ônus sucumbenciais, uma vez que a penhora somente se aperfeiçoou por ausência de pagamento do débito do credor originário.

RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos etc.

Trata-se de recurso de apelação interposto da r. sentença a fls. 1.640/1.643, que **JULGOU PROCEDENTE** os embargos de terceiro, opostos por FRANCISCO HELANIO MACIEL DE CASTRO e CLAUDETE MORAES DE CASTRO contra ITAÚ UNIBANCO S.A, GRÁFICA ROMITI LTDA, RENATO ROCHA FERRE e ORESTES OLYNTHO ROMITTI FILHO, para homologar o reconhecimento da procedência do pedido e desconstituir a penhora do imóvel apontado na inicial, matrícula nº 52.265 – CRI de Poá/SP, realizada por decisão prolatada no feito nº 1012042-35.2019.8.26.0152, confirmando a tutela deferida. Ante o princípio da causalidade, condenou a embargante nas custas e despesas

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

processuais, além de honorários sucumbenciais fixados em 10% sobre o valor da causa, em favor do embargado Itaú, observando-se os benefícios da assistência deferida. Condenou os embargados Gráfica, Renato e Orestes ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários sucumbenciais fixados em 10% sobre o valor da causa, em favor do patrono da embargante.

Os embargos de declaração opostos (fls. 1.646/1.651) foram rejeitados (fls. 1.660).

Irresignados os embargados GRÁFICA ROMITI LTDA., RENATO ROCHA FERRÉ e ORESTES OLYNTHO ROMITTI FILHO, apelam (fls. 1.663/1.677), alegando serem partes ilegítimas para figurarem no polo passivo da ação, pois afirmam não terem nomeado o imóvel *sub judice* à penhora e tampouco incorreram em desídia quando feita à indicação para penhora pelo Itaú.

Esclarecem que consoante se observa do instrumento particular e matrícula do imóvel, os embargados Renato e Gráfica não guardam qualquer relação com o bem imóvel envolvido nestes autos, e que apenas uma fração do lote em discussão (1/4), pertenceu ao apelante Orestes, porém, tal terreno foi alienado em meados de 1996, ou seja, quase 30 anos deste incidente.

Alegam que o fato de não adimplirem o valor exequendo, não os tornam responsáveis pela constrição indevida perpetrada pelo Itaú, ademais, trataram de informá-lo previamente que o imóvel pretendido à penhora já havia sido alienado há muito tempo. Portanto, somente caberia a inclusão dos Apelantes no polo passivo se eles tivessem indicado ou nomeado o imóvel em questão para

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

penhora/satisfação do crédito, o que não ocorreu.

Voltam-se contra o valor atribuído à causa, de R\$231.177,27, pois não está amparado no valor venal ou qualquer demonstração neste sentido, sendo o que melhor representa a constrição é aquele indicado no Instrumento de Cessão, na monta de R\$ 11.686,00, ou ainda, $\frac{1}{4}$ do valor do imóvel, ou seja, R\$57.794,31, pois se refere ao exato percentual que fora constrito em nome do Apelante Orestes.

Entendem que atribuir o ônus sucumbencial em razão da ausência de pagamento do débito principal, acaba “sancionar” os Apelantes duas vezes pelo mesmo fato (falta de pagamento), evidente, portanto, a ocorrência de *bis is idem*, o que não se admite.

Sustentam que se houve causalidade nesta demanda, quem nela incorreu foram os próprios Apelados-Adquirentes que deixaram de providenciar a alteração da titularidade do imóvel junto ao Ofício de Registro de Imóveis, mesmo estando de posse do título aquisitivo há quase 30 anos; ou mesmo, fixados conjuntamente em desfavor do Apelado-ITAÚ, que, procedeu com a penhora, por sua conta e risco, mesmo devidamente alertado acerca da venda ocorrida há décadas.

Pugnam pelo acolhimento das preliminares de ilegitimidade passiva e correção do valor da causa. No mérito, requerem que o ônus de sucumbência recaia sobre os adquirentes que não regularizaram o imóvel ou do Itaú, que seguiu com medida constritiva mesmo ciente de que os imóveis não pertenciam mais ao apelante Orestes.

Os embargantes e o Itaú Unibanco S/A apresentaram contrarrazões (fls. 1.683/1.1687 e 1.688/1.693),

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

requerendo o não provimento do apelo.

O recurso é tempestivo, bem-preparado (fls. 1.678/1.679) e fica recebido, nesta oportunidade, nos efeitos devolutivo e suspensivo por não se enquadrar a presente hipótese dentre aquelas elencadas no art. 1.012, “caput”, do Código de Processo Civil.

É o relatório.

I. FRANCISCO HELANIO MACIEL DE CASTRO e CLAUDETE MORAES DE CASTRO opuseram embargos de terceiro contra ITAÚ UNIBANCO S.A, GRÁFICA ROMITI LTDA, RENATO ROCHA FERRE e ORESTES OLYNTHO ROMITTI FILHO, narrando que nos autos de n. 1012042-35.2019.8.26.0152, movida por Itaú Banco S/A em face de Gráfica Romiti Ltda e seus proprietários, os sócios Renato Rocha Ferre e Oreste Olyntho Romitti Filho, foi realizada a penhora do imóvel situado a Rua Antônio Giudice, nº 115, Parque Residencial Alvorada - Itaquaquecetuba, constituído pelo lote 10-A da Quadra "B", no Bairro do Aracaré, cuja matrícula está registrada no C.R.I da comarca de Poá/SP sob nº 52.265. Afirmam que o imóvel é de sua propriedade, tendo a posse mansa e pacífica. Requereram a desconstituição de qualquer penhora e os subsequentes atos expropriatórios sobre o imóvel; subsidiariamente, pugnam o levantamento da indisponibilidade, reconhecendo que o imóvel penhorado se trata de bem de família, portanto, impenhorável.

Foi deferida a tutela para suspender os atos expropriatórios do imóvel, objeto da matrícula 52.265 até o final da demanda (fls. 1.584).

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Em sua resposta, o embargado Itaú Unibanco S/A, defende que agiu de boa-fé, no exercício regular do direito na qualidade de credor. No mérito, não se opôs ao cancelamento da constrição, pleiteando seja aplicada a súmula 303 do STJ quanto aos honorários sucumbenciais. Os embargados Gráfica Romiti Ltda, Orestes Olyntho Romitti Filho e Renato Rocha Ferré, alegaram ilegitimidade de parte, incorreção do valor da causa; e no mérito, anuíram com o pleito autoral de desfazimento da penhora. Alegaram não ter dado causa ao ajuizamento da ação, requerendo fossem os embargantes condenados nas verbas de sucumbência.

Após a manifestação dos embargantes, sobreveio a r. sentença guerreada, que acolheu o pedido inicial, e condenou os embargados Gráfica, Renato e Orestes ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários sucumbenciais em favor do patrono da embargante, objeto do presente recurso, que não comporta provimento.

II. Preliminarmente não comporta acolhimento a alegação dos apelantes de que não são parte legítima para responder a ação, pois eles venderam o imóvel aos embargantes, e não fizeram o pagamento da dívida, dando causa ao pedido de penhora do bem.

A alegação de terem informado ao Banco Itaú que o bem já havia sido transferido, indicando a fls. 1.626 que teriam provado esse argumento, não serve de prova por se tratar de mera petição dirigida ao juízo da execução, sem prova de notificação do banco a respeito, ou de que estivesse ciente.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

No que tange ao valor da causa, o montante deve corresponder ao bem levado à constrição, e não o proveito econômico almejado.

Nesses termos:

EMBARGOS DE TERCEIRO – valor da causa – Alegação de que o valor da causa deve ter relação com o proveito econômico almejado pelo embargante – Inadmissibilidade – Valor da causa que, nos embargos de terceiro, deve estar em conformidade com o valor do bem penhorado – Decisão mantida – Recurso não provido

(TJSP; Agravo de Instrumento 2028804-85.2016.8.26.0000; Relator (a): Maia da Rocha; Órgão Julgador: 21ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 26ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/04/2016; Data de Registro: 20/04/2016)

Com relação à sucumbência, conforme se verificou, o banco embargado não opôs resistência aos embargos, concordando imediatamente com o levantamento da penhora que recaiu sobre o imóvel de propriedade dos embargantes, não havendo se falar em aplicação do princípio da sucumbência.

Assim, a questão deve ser solucionada à luz da causalidade, conforme entendimento consolidado pelo **C. Superior Tribunal de Justiça** por meio da **Súmula 303**: “*Em embargos de terceiro, quem deu causa à constrição indevida deve arcar com os honorários advocatícios*”.

E, nesse contexto, inequívoca a impossibilidade de conhecimento do embargado acerca da real situação do imóvel penhorado, nos autos da ação executiva n. 1012042-35.2019.8.26.0152, antes do ajuizamento dos presentes

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

embargos de terceiro.

De fato, verifica-se que não houve o registro do compromisso de compra e venda entabulado entre o executado e os embargantes no competente CRI, obstando, por conseguinte, a publicidade do negócio jurídico.

Logo, considerando que banco apelado não deu causa ao ajuizamento da ação, assim como não resistiu à pretensão dos embargantes, inviável sua condenação nos ônus sucumbenciais, que devem ser imputados, em homenagem ao princípio da causalidade.

E por fim, quanto aos embargados Gráfica Romiti Ltda e Renato, ora apelantes, tocam a eles o pagamento da sucumbência em relação aos embargantes, pois deram causa à penhora, uma vez que a prova da notificação ao banco exequente é inócua, tal como já examinado, e porque não adimpliram o débito do credor, conforme decidido em sentença.

III. Diante do exposto, por meu voto, *nega-se provimento ao recurso.*

Majora-se a verba honorária advocatícia devida ao patrono dos apelados, diante do não provimento do recurso, para 15% sobre o valor da causa, com fulcro no art. 85, §§ 2º e 11, do Código de Processo Civil.

Por fim, respeitadas as decisões dos tribunais superiores, pelas quais vêm afirmando ser preciso o pré-questionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais inferidos violados e a

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

fim de ser evitado eventual embargo de declaração, tão só para esse fim, por falta de sua expressa referência na decisão então proferida, ainda que examinado de forma implícita, dou por pré-questionados os dispositivos legais e/ou constitucionais apontados.

Nelson Jorge Junior

-- Relator --