

Registro: 2025.0000296958

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001145-31.2016.8.26.0223, da Comarca de Guarujá, em que é apelante EDGAR DA PAIXÃO EDUARDO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados COOPERATIVA REAL DA HABITAÇÃO COOPHREAL, ALENIRA MARQUES (JUSTIÇA GRATUITA), ARLINDO CÂNDIDO SOBRINHO (JUSTIÇA GRATUITA), DOUGLAS FERNANDO FARIA (JUSTIÇA GRATUITA), FERNANDO CANCELINHA MILHEIRO (JUSTIÇA GRATUITA), GERVÁSIO ANTINHANI (JUSTIÇA GRATUITA), GILDETE DO PRADO TEIXEIRA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), LUCIANA MACHADO DE MELO (JUSTIÇA GRATUITA), MADALENA DE ALBUQUERQUE BOVO (JUSTIÇA GRATUITA), MARIA LUIZA GERBER WEINGERTNER (JUSTIÇA GRATUITA) e ROBSON DOS SANTOS MARQUES (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente), WILSON LISBOA RIBEIRO E LUIS FERNANDO CIRILLO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

DANIELA CILENTO MORSELLO

Relatora

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1001145-31.2016.8.26.0223

APELANTES: Edgar da Paixão Eduardo (Justiça Gratuita) e outro

APELADOS: Alenira Marques (Justiça Gratuita) e outros

COMARCA: Guarujá

JUIZ: Thomaz Corrêa Farqui

VOTO Nº 16.551

APELAÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. Insurgência dos embargados contra a sentença que julgou procedente o pedido vestibular para cancelar a penhora incidente sobre o lote de terreno. Construção de um conjunto habitacional sobre o imóvel penhorado, cujas unidades autônomas foram adquiridas pelos exequentes. Ausência de matrículas individualizadas por se tratar de empreendimento irregular. Executada que informou sobre a edificação e aquisição pelos cooperados. Insistência dos exequentes na integralidade da penhora. Impossibilidade. Ônus da sucumbência que deve ser suportado pela parte embargada diante da pretensão resistida. Princípio da causalidade. Precedentes. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto em face da r. sentença (fls. 753/757), cujo relatório se adota, que julgou procedente o pedido vestibular deduzido em embargos de terceiro, determinando o cancelamento e consequente baixa da penhora que recaiu sobre o imóvel de matrícula nº 81.868 do CRI de Praia Grande. Em razão da sucumbência, condenou os embargados ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor atualizado da causa.

Irresignados, sustentam os recorrentes, em apertada síntese, que o conjunto habitacional onde se localizam as unidades dos embargantes foi construído (e ainda não regularizado) sobre dois lotes, de matrículas nº 81.868 (Lote 10, penhorado) e nº 81.870. Aduzem que a sentença é *ultra petita*, pois, ainda que os embargantes tivessem comprovado que as suas dez unidades se localizam no lote penhorado e que fazem jus à exclusão, restariam 214 unidades penhoradas. Alegam que os apelados não comprovaram os fatos constitutivos de seu direito, uma vez que a prova pericial não se realizou por não terem depositado os honorários do perito. Afirmam que não há qualquer evidência de que todas as unidades habitacionais tenham sido vendidas pela devedora Coophreal e não deram causa à oposição dos embargos de terceiro, devendo o ônus da sucumbência recair sobre os embargantes.

Recurso tempestivo, isento de preparo (fls. 273) e contrarrazoado (fls. 777/782).

Não houve oposição ao julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste E. Tribunal

de Justiça.

É o relatório.

O imóvel de matrícula nº 81.868 do CRI de Praia Grande foi objeto de penhora nos autos do cumprimento de sentença nº 0004386-18.2005.8.26.0093 movido por Edgar da Paixão Eduardo e outro, ora apelantes, em face da Cooperativa Real da Habitação.

Diante disso, os apelados opuseram os presentes embargos de terceiro, ao argumento de que são adquirentes e legítimos possuidores de unidades autônomas e do imóvel penhorado.

Após regular instrução probatória, sobreveio r. sentença que julgou procedente a pretensão inicial.

E agiu com seu costumeiro acerto o magistrado sentenciante.

Isso porque o imóvel constricto consiste em um lote de terreno sobre o qual foi construído, juntamente com o lote de matrícula nº 81.870, um conjunto habitacional denominado "Parque dos Trigos" composto por 28 (vinte e oito) blocos de edificações com um total de 448 (quatrocentas e quarenta e oito) unidades autônomas (fls. 69/669).

Embora os apartamentos não possuam matrículas individualizadas e o empreendimento sequer conte com especificação condominial, os embargantes comprovaram a aquisição

das unidades ali localizadas, havendo, inclusive, sentença que lhes foi favorável em ação de adjudicação compulsória ajuizada contra a cooperativa vendedora (fls. 386/388).

Está suficientemente demonstrada, assim, a titularidade de direitos dos exequentes sobre o imóvel adquirido e, por via de consequência, da fração ideal sobre o bem constricto, ainda que não tenha havido produção de prova pericial, de modo que a penhora não pode subsistir.

Aliás, conforme bem observou o juízo *a quo*:

No mais, embora, conforme matrículas de fls. 283/312, o empreendimento de responsabilidade da embargada não se encontre regular, pois inexistente, até hoje, individualização das unidades autônomas construídas (e, diga-se, já vendidas), é evidente que os demandantes, enquanto compromissários adquirentes (e, aliás, possuidores) são titulares de direitos sobre as unidades que adquiriram (as quais certamente não respondem pelo débito em execução). Inclusive, em conformidade com a referida sentença, já cumpriram os embargantes suas obrigações, sendo-lhes devida a escritura definitiva (o que evidentemente não ocorreu em vista da sobredita irregularidade).

Certo é, enfim, que os embargantes, enquanto titulares e possuidores de unidades autônomas, são, por consequência, igualmente titulares de frações

ideias, de modo que a penhora, tal como determinada (ou seja, sobre a integralidade do imóvel), acabou por alcançar direito de terceiros, extrapolando o patrimônio do devedor.”.

Nem se diga que a sentença foi *ultra petita*, pois verifica-se que o pedido inicial consistiu em “*retirar a constrição na referida matrícula do imóvel*” (fls. 03). E, conquanto os apelados sejam titulares de apenas 10 unidades autônomas, o lote onde os edifícios foram construídos são comuns aos adquirentes e não mais pertencem à executada.

E vale anotar que os apelantes tinham plena ciência dessas edificações e alienações, porquanto devidamente informados pela executada nos autos do cumprimento de sentença (fls. 434). No entanto, ainda assim, eles insistiram na manutenção da penhora da integralidade do terreno pelo fato de não haver averbação da constituição do condomínio (fls. 442/443 dos autos de origem).

Destarte, considerando, conforme bem consignado pela r. sentença, que a constrição deve ficar restrita à fração ideal que ainda é de propriedade da executada, e que não há qualquer elemento indicativo de que ainda exista algum percentual remanescente dessa propriedade, é inviável o cancelamento apenas parcial da penhora, devendo essa questão ser discutida no incidente de cumprimento de sentença.

Em caso análogo, já decidiu este E. Tribunal de Justiça:

"EMBARGOS DE TERCEIRO. Falta de documentos essenciais ao ajuizamento da inicial. Indeferimento da inicial e extinção do feito sem julgamento do mérito por ausência de cumprimento da diligência. Desacerto. Decisões interlocutórias posteriores que nada mencionam acerca da necessidade da juntada de peças. Dever de cooperação a ser observado também pelo Magistrado. No mais, documentos suficientes à apreciação dos embargos de terceiro. Feito que comporta imediato julgamento do mérito, nos termos do art. 1.013, § 3º, I, do CPC/15. Imóvel adquirido pela embargante por meio de "termo de ocupação" firmado com a cooperativa devedora. Instrumento não levado ao registro imobiliário. Súmula 84 do STJ. Aquisição e posse da embargante muito anteriores à formação do crédito executado. Súmula 375 do STJ. Embargos de terceiro procedentes. Recurso provido."

(Apelação Cível nº 1021344-22.2019.8.26.0562; Relator Francisco Loureiro; 1ª Câmara de Direito Privado; j. 08/09/2021).

Por derradeiro, melhor sorte não socorre ao recorrente quanto ao ônus de sucumbência, porquanto, além de ter postulado a manutenção da penhora do lote, ciente da existência do conjunto habitacional, apresentou resistência à demanda, insistindo na improcedência do pedido vestibular.

Assim, em prestígio ao princípio da causalidade, a sua condenação às verbas de sucumbência era medida de rigor, conforme entendimento deste E. Tribunal de Justiça:

"EMBARGOS DE TERCEIROS SUCUMBÊNCIA
Embargado que contestou os embargos, opondo-se
ao levantamento da fração ideal de 50% da
construção que recaiu sobre o bem em litígio Deve o
embargado, parte vencida, arcar com as verbas
decorrentes da sucumbência, nos termos do art. 85
do novo Código de Processo Civil 'Nos Embargos de
Terceiro cujo pedido foi acolhido para desconstituir a
construção judicial, os honorários advocatícios serão
arbitrados com base no princípio da causalidade,
responsabilizando-se o atual proprietário
(embargante), se este não atualizou os dados
cadastrais. Os encargos de sucumbência serão
suportados pela parte embargada, porém, na
hipótese em que esta, depois de tomar ciência da
transmissão do bem, apresentar ou insistir na
impugnação ou recurso para manter a penhora sobre
o bem cujo domínio foi transferido para terceiro'.
Entendimento consolidado do STJ, no julgamento do
REsp 1452840 / SP, sob o rito dos recursos
repetitivos. Inaplicabilidade, na espécie, da súmula
303 do STJ. Recurso improvido. HONORÁRIOS
ADVOCATÍCIOS RECURSAIS. Aplicação do disposto
no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil -
Honorários advocatícios fixados na sentença em R\$
1.000,00 (mil reais), majorados para R\$ 1.500,00
(mil e quinhentos reais). RECURSO IMPROVIDO"
(Apelação nº 1014703-92.2019.8.26.0602; Relator
Plínio Novaes de Andrade Júnior; 24ª Câmara de
Direito Privado; j. 18/08/2022).

"Embargos de terceiro. Sentença de procedência. Ônus sucumbenciais carreados à embargada. Insurgência recursal. Embargada que deu causa à propositura dos embargos ao buscar obter sequestro de grãos de soja. Oferta de resistência pela embargada. Recurso desprovido, com observação. Os ônus de sucumbência devem ser suportados pela embargada em hipótese em que houve manifesta resistência ofertada à pretensão dos embargantes" (Apelação nº 1046006-10.2021.8.26.0100; Relator Kioitsi Chicuta; 32ª Câmara de Direito Privado; j. 18/08/2022).

Pelo exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

DANIELA CILENTO MORSELLO

Relatora