



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000298318

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010742-89.2023.8.26.0704, da Comarca de São Paulo, em que é apelante FELIPE DOUGMA VIEIRA PRESTES, é apelada PAULA ARAUJO DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível N° 1010742-89.2023.8.26.0704

Apelante: Felipe Dougma Vieira Prestes

Apelado: Paula Araujo da Silva

Interessados: Nice Conjunto Residencial Spe Ltda, Construtora Alavanca Ltda e Ffe Construções, Incorporações e Participações Ltda.

(Voto n° 43.959)

EMENTA: EMBARGOS DE TERCEIRO – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA – INCONFORMISMO DA EMBARGADA - DESCABIMENTO – POSSIBILIDADE DE OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE TERCEIRO PARA DEFESA DA POSSE DECORRENTE DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 84 DO STJ – HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS – EMBARGANTE DEU CAUSA À CONSTRUÇÃO JUDICIAL NÃO PROVIDENCIANDO A TRANSCRIÇÃO DO TÍTULO NO REGISTRO DE IMÓVEIS – SENTENÇA MODIFICADA – RECURSO PROVIDO EM PARTE.

Cuida-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 178/183, que julgou procedentes os embargos de terceiro opostos por Paula Araújo da Silva em face de Felipe Dougma Vieira Prestes para cancelar, com fundamento no art. 681 do CPC, a restrição Judicial sobre a unidade autônoma 91, bloco c, Condomínio Residencial Varanda Ville Club, localizado à Rua Valdomiro Ferraresi, n° 445, Sorocaba/SP.

Em razão da sucumbência, condenou o embargado nas custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa.

Rejeitados os embargos de declaração (fls. 198), apela o embargado em busca da reforma da r. sentença alegando, em síntese, que a apelada adquiriu a unidade autônoma e não providenciou o registro do título de transcrição no Registro de Imóveis; o contrato não estaria registrado; é credor do promitente vendedor FFE

Construções, Incorporações e Participações Ltda. no cumprimento de sentença nº 0002527-49.2020.8.26.0704; volta-se contra o critério de fixação dos honorários advocatícios de sucumbência (fls. 201/215).

Contrarrazões às fls. 222/227.

Por fim, não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

1.- DO RECEBIMENTO DO RECURSO - O apelo é recebido no efeito devolutivo.

2.- SÍNTESE DA DEMANDA - Paula Araújo da Silva opôs embargos de terceiro em face de Felipe Douqma Vieira Prestes sustentando, em resumo, que houve a penhora da unidade autônoma nº 91, bloco c, Condomínio Residencial Varanda Ville Club, localizado à Rua Valdomiro Ferraresi, nº 445, Sorocaba/SP, no cumprimento de sentença nº 0002527-49.2020.8.26.0704, ajuizado por Felipe em face de FFE Construções e Construtora Alavanca Ltda.; adquiriu o imóvel em 14.11.2017 de FFE Construções mediante promessa de venda e compra pelo preço de R\$169.200,00; quitou a compra e venda; não levou o contrato a registro no fôlio real; efetua os pagamentos do IPTU, condomínio e taxas; declarou o negócio perante a Receita Federal; reside no imóvel. Por isso, pediu o cancelamento da penhora que recaiu sobre a unidade autônoma.

Concedida a liminar para suspender o processo principal (fls. 13), o embargado contestou (fls.

133/145), sobrevindo a r. sentença que julgou procedentes os embargos de terceiro.

3.- DO MÉRITO - O detido exame dos autos revela que a promessa de compra e venda da unidade autônoma descrita e caracterizada na inicial foi firmada pela embargante em 14.12.2017 (fls. 12/17) e o cumprimento de sentença distribuído pelo embargado em face de FFE Construções e Construtora Alavanca em 13.07.2020 (fls. 55/57).

Além disso, a apelada comprovou a quitação do preço (fls. 28/41), esclarecendo que os pagamentos foram efetuados pelo seu cônjuge, conforme certidão de casamento às fls. 164.

Ademais, arca com os débitos de IPTU, condomínio e taxas a partir da aquisição da unidade em 2017 (fls. 20/27), demonstrando a imissão na posse do imóvel.

Por outro lado, ainda que o contrato não esteja registrado no fólio real, esta circunstância não obsta a oposição de embargos de terceiro, consoante verifica-se da Súmula 84 do STJ: "É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro".

Desse modo, como bem decidido pela MM^a juíza na r. sentença às fls. 181: "Deste modo e à míngua de demonstração de má-fé, infere-se que o imóvel não mais pertencia à parte executada quando do ajuizamento do cumprimento de sentença, o que permite o afastamento da

indisponibilidade”.

4. - DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS E RECURSAIS - A r. sentença condenou o embargado nas custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% do valor atualizado da causa.

O apelante alega que a apelada deu causa à penhora do imóvel e, por isso, deveria arcar com a verba honorária de sucumbência.

E com razão!

Consoante dispõe a Súmula 303 do STJ: “Em embargos de terceiro, quem deu causa à constrição indevida deve arcar com os honorários advocatícios”.

A par disso, é fato que a embargante adquiriu o imóvel em 14.11.2017 (fls. 12/16).

No entanto, o pagamento da última prestação no valor de R\$14.000,00 estipulada na cláusula 3.1 do contrato (fls. 13), ocorreu em 15.08.2018 (fls. 35), ou seja, a embargante já reunia condições de providenciar a transcrição do título no Registro de Imóveis e evitar a indevida constrição judicial no cumprimento de sentença ajuizado em face da promitente vendedora.

Disso resulta que a negligência da apelada deu causa à penhora da unidade autônoma.

Daí, deverá arcar com os honorários advocatícios de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

sucumbência de 10% do valor atualizado da causa.

O sucesso parcial do recurso não permite a majoração da verba honorária prevista no art. 85, § 8º e 11, do CPC.

5.- CONCLUSÃO - Daí por que se dá provimento em parte ao recurso.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica