



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000306322

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006880-12.2022.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que é apelante ALBA MARIA PARONITTI GALERA, é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PORTO GRUARO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 28 de março de 2025.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1006880-12.2022.8.26.0554

COMARCA: SANTO ANDRÉ

APELANTE: ALBA MARIA PARONITTI GALERA

APELADO: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PORTO GRUARO

INTERESSADO: RICARDO MUNHOZ GALERA

VOTO Nº 54.865

EMBARGOS DE TERCEIRO - Embora os embargos de terceiro possam ser opostos a qualquer tempo, enquanto não transitada em julgado a sentença, o limite temporal máximo expressamente previsto pela legislação é a assinatura da carta de arrematação, a termo do que dispõe o artigo 675, do Código de Processo Civil - Intempestividade corretamente reconhecida - Sentença de extinção mantida - Apelação não provida.

Cuida-se de apelação interposta contra r. sentença de extinção de embargos de terceiro opostos pela ex-esposa do executado, com o propósito de desconstituir a penhora do imóvel de matrícula nº 73.244, do 1º Registro de Imóveis de Santo André/SP, que afirma lhe pertencer desde a separação consensual, e anular a hasta pública realizada a 21.10.2021, condenada a embargante ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Inconformada, sustenta a embargante, ora apelante, em síntese, que a r. sentença não levou em consideração o fato de que é a legítima proprietária do imóvel penhorado desde o ano de 2008, conforme comprovado pelos documentos juntados aos autos, embora a transferência

formal do imóvel para o seu nome não tenha sido realizada devido à garantia de alienação fiduciária pendente sobre o bem. Afirma que o condomínio/apelado tinha conhecimento de que a propriedade do imóvel lhe pertencia, mas, mesmo assim, não a incluiu no polo passivo da ação de cobrança, o que configura uma grave falha processual. Aduz que a intempestividade reconhecida na sentença é resultado direto da ausência de citação válida no processo principal, pois somente veio a tomar conhecimento da ação após a realização da hasta pública do bem. Assevera que a falta de citação válida impede a formação da relação processual triangular e acarreta a nulidade dos atos subsequentes, a justificar o pedido de retorno dos autos à instância de origem para o julgamento do mérito dos presentes embargos de terceiro. Insiste em que a r. sentença causou-lhe prejuízo irreparável, uma vez que foi surpreendida com a perda de seu imóvel sem ter a oportunidade de se defender adequadamente. Por tais motivos, pugna pelo provimento do apelo.

Recurso tempestivo, preparado e respondido.

É o relatório.

A insurgência recursal não comporta acolhida.

Com efeito, dispõe o *caput* do artigo 675, do Código de Processo Civil, que *“os embargos podem ser opostos a qualquer tempo no processo de conhecimento enquanto não transitada em julgado a sentença e, no cumprimento de sentença ou no processo de execução, até 5 (cinco) dias depois da adjudicação, da alienação por iniciativa particular ou da arrematação, mas sempre antes da assinatura da respectiva carta.”*

Conforme certidão de fl. 108, a *“decisão de fls. 883/885 proferida nos autos 1015241-62.2015.8.26.0554 deu por perfeita, acabada e irretratável a arrematação efetuada em 21/10/2021 e houve expedição de*

mandado de imissão na posse cumprido positivamente em 22/02/2022, tendo sido os presentes embargos distribuídos em 04/04/2022”.

No caso concreto, portanto, a intempestividade na oposição dos embargos de terceiro deve ser reconhecida, pois, embora a pretensão possa ser deduzida a qualquer tempo, enquanto não transitada em julgada a sentença, o limite temporal máximo expressamente previsto pela legislação é a assinatura da carta de arrematação.

Nesse sentido, a conferir os julgados que seguem:

EMBARGOS DE TERCEIRO – IMÓVEL – Rejeição liminar do pedido – Intempestividade – Pretensão da embargante de reforma da sentença. INADMISSIBILIDADE: Ajuizamento dos embargos que ocorreu após a assinatura da carta de arrematação. Considerando-se o decurso do prazo legal (art. 675 do CPC), mostra-se adequado o reconhecimento da intempestividade dos embargos de terceiro. Ademais, a legitimidade ativa não restou confirmada, eis que, segundo a matrícula do imóvel, referido bem foi alienado pela embargante e seu esposo anteriormente. Rejeição liminar dos embargos que se impõe. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1007048-19.2024.8.26.0562; Relator (a): Israel Góes dos Anjos; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/10/2024; Data de Registro: 11/10/2024)

EMBARGOS DE TERCEIRO. Sentença de procedência. Apelo interposto pelo embargado. Preliminar de intempestividade. Reconhecimento. Prazo de cinco dias que deve ser contado da data em que cumprido o mandado de reintegração de posse, ocasião em que os embargantes tomaram ciência da ação de rescisão contratual, cumulada com reintegração de posse, em fase de cumprimento de sentença, assim como da suposta turbção da posse. Inteligência do art. 675, do CPC. Precedentes do STJ e TJSP. Extinção do feito sem resolução do mérito. Inversão do ônus sucumbencial. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1017778-58.2021.8.26.0477; Relator (a): Wilson Lisboa Ribeiro; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/10/2024; Data de Registro: 11/10/2024)

APELAÇÃO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. INTEMPESTIVIDADE. 1. Ação julgada extinta, sem resolução do mérito, em primeira instância. 2. Recurso das embargantes não provido. 3. Embargos intempestivos. Parte que tomou ciência da arrematação do imóvel em 04/07/2022. Oposição dos embargos de terceiro somente em 10/04/2023, muito além dos 05 dias previstos no art. 675, do CPC. 4. Recurso desprovido. Sentença mantida. (TJSP; Apelação Cível 1009772-82.2023.8.26.0577; Relator (a): Paulo Alonso; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/09/2024; Data de Registro: 09/09/2024)

EMBARGOS DE TERCEIRO – PENHORA DE IMÓVEL – Penhora do imóvel matriculado sob o número 242.589 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP nos autos de execução (Processo número 1003251-53.2021.8.26.0008) – Carta de arrematação assinada em 12 de julho de 2022 e ação ajuizada em 20 de setembro de 2022 – Incabível a oposição de embargos de terceiro após a assinatura da carta de arrematação (artigo 675 do Código de Processo Civil) – Intempestividade dos embargos de terceiro – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – RECURSO DO EMBARGANTE IMPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1013529-79.2022.8.26.0008; Relator (a): Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/04/2024; Data de Registro: 30/04/2024)

Destarte, de rigor a manutenção da r. sentença.

Por fim, em face da instauração desta etapa recursal, da qual a apelante sai vencida, é caso majoração dos honorários advocatícios para 11% do valor da causa, nos termos do parágrafo 11, do artigo 85, do Código de Processo Civil.

Isto posto, voto pelo não provimento da apelação.

SÁ DUARTE, Relator