



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000309569

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002917-32.2022.8.26.0445, da Comarca de Pindamonhangaba, em que são apelantes SANDRA REGINA GRANZOTO ARAÚJO, ADRIANA ALVES DE ARAÚJO, ISABEL ANDRADE DE ARAÚJO, DIVANETE ANDRADE ARAUJO, LEONE ANDRADE DE ARAÚJO, MANOEL ANDRADE DE ARAÚJO, FÁBIO ALVES DE ARAÚJO, ANGELITA ALVES DE ARAÚJO DA CRUZ, EDUARDO GRANZOTO ARAUJO e PEDRO ANDRADE ARAÚJO, são apelados JOEL ALVES BARRETO (JUSTIÇA GRATUITA), LUIZ DE MATTOS (JUSTIÇA GRATUITA), MARIA APARECIDA FEITOSA ARAÚJO (JUSTIÇA GRATUITA) e ELENICE SILVA MOREIRA DE MATTOS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

FABIO TABOSA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelantes: Sandra Regina Granzoto Araújo, Adriana Alves de Araújo, Isabel Andrade de Araújo, Divanete Andrade Araujo, Leone Andrade de Araújo, Manoel Andrade de Araújo, Fábio Alves de Araújo, Angelita Alves de Araújo da Cruz, Eduardo Granzoto Araujo e Pedro Andrade Araújo.

Apelados: Joel Alves Barreto, Luiz de Mattos, Maria Aparecida Feitosa Araújo e Elenice Silva Moreira de Mattos

Interessada: Ter Terra Terraplanagem e Pavimentação S/s Ltda.

Apelação nº 1002917-32.2022.8.26.0445 – 2ª Vara Cível de Pindamonhangaba

Voto nº 31.081

Processual. Embargos de terceiro. Oposição por herdeiros do compromissário comprador, sem título registrado, de imóvel outrora pertencente à executada. Sentença de procedência. Condenação dos próprios embargantes ao pagamento dos encargos processuais, com base na teoria da causalidade, ao argumento de terem dado causa à necessidade da demanda com sua omissão no tocante à transferência do imóvel para sua titularidade. Descabimento. Hipótese em que os embargados, não obstante inscientes num primeiro momento da transferência, resistiram à pretensão dos embargantes e insistiram na manutenção da penhora, mesmo ante a notícia da transferência, anterior ao início da execução, e a apresentação de documentação idônea a comprovar o fato. Litigiosidade criada pelos embargados, que nesse contexto restaram vencidos. Desnecessidade, aí, sequer de cogitar do princípio da causalidade. Aplicação pura e simples da regra de sucumbência. Sentença reformada, com a condenação dos exequentes-embargados ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Apelação dos terceiros embargantes provida para tal fim.

VISTOS.

A r. sentença de fls. 133/138 julgou procedentes embargos de terceiro, opostos incidentalmente a demanda condenatória em obrigação de fazer cumulada com pedido indenizatório, envolvendo contrato de compromisso de compra e venda, em fase de cumprimento de sentença; reconheceu o MM. Juiz, para tanto, estar demonstrada a posse do imóvel pelos embargantes, desde 20/11/2008, em

razão de aquisição original feita por Lourival Miranda Araújo, de quem os autores seriam herdeiros. Afastou a intenção de fraude ou ocultação patrimonial, dando por levantada a penhora incidente sobre o imóvel de titularidade dos embargantes mas imputando a eles a integralidade dos encargos sucumbenciais, considerando ter a constrição ocorrido em razão da inércia deles, embargantes, em dar publicidade à compra efetuada, por meio do registro do título aquisitivo junto à matrícula imobiliária. Em função disso, condenou os embargantes ao pagamento de custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa.

Apelam tão somente os embargantes (fls. 157/158), limitadamente ao tema da sucumbência. Sustentam, em tal sentido, a resistência dos embargados quanto aos embargos de terceiro, mesmo após a ciência sobre a transmissão do bem, com insistência na manutenção a penhora também em outros dois embargos opostos em relação ao mesmo imóvel. Argumentam contrariado, pela r. sentença, o entendimento vinculante formado pelo STJ no julgamento dos recursos afetados ao Tema nº 872. Batem-se, em tais termos, pela reforma da r. sentença, de modo a inverter os encargos sucumbenciais, com a condenação dos embargados ao respectivo pagamento.

O recurso, que é tempestivo, foi devidamente processado, manifestando-se os apelados em contrarrazões no prazo legal (fls. 171/173). Pela decisão de fl. 182, já em Segundo Grau, foi determinada a complementação do preparo, providência corretamente atendida pelos apelantes (cf. fls. 185/187).

É o relatório.

Prospera o inconformismo.

A questão é singela. Sem que o compromisso de compra e venda estivesse registrado, não seria mesmo exigível dos exequentes-embargados o conhecimento da circunstância da alienação de imóvel que outrora pertencera à executada, razão pela qual não lhes poderia (exequentes) ser imputado como ofensivo ao direito dos embargantes o simples fato de postular a constrição (ou de com ela concordar).

Na mesma linha, à luz da teoria da causalidade, tampouco se poderia dizer terem eles, exequentes, dado causa à necessidade de oposição dos embargos de terceiro, sendo essa circunstância atribuível, diretamente, à omissão da regularização registraria por parte do adquirente e seus herdeiros, que não cuidaram de celebrar e registrar escritura definitiva de compra e venda, tampouco registraram o próprio compromisso de compra e venda.

Diverso é o quadro, entretanto, se, consumado o ingresso em juízo dos embargantes e por eles exposta a situação, com indicação dos fundamentos de sua pretensão e a apresentação de todos os elementos de prova necessários, ainda assim, já ciente dos termos do litígio, resistem os embargados, negando-se a reconhecer o direito dos embargantes e batendo-se pela manutenção da penhora, como fizeram na situação dos autos.

Nesse cenário, já não têm mais os embargados a insciência como argumento à mão. E se, vencida sua resistência, acolheu-se a pretensão dos embargantes e se deu por levantada a constrição, dúvida não há de que, no contexto litigioso assim criado, foram os embargados vencidos, devendo responder pelos encargos processuais não mais pela aplicação da teoria da causalidade em caráter puro, mas em função de sucumbência propriamente dita.

Reforma-se pois a r. sentença, para isentar os embargantes do pagamento dos encargos correspondes, condenando-se em contrapartida os embargados, aqui apelados, ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa, ressalvada a gratuidade processual vigente.

Ante o exposto, **dá-se provimento** ao apelo.

FABIO TABOSA

Relator