



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320431

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2089125-71.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante JULIO CESAR DE LIMA SUGUIYAMA, são agravados ESPÓLIO DE FRANCISCO DIONIZ LOPES MARQUES e ISAURA MARIA MARTINS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 43819.

Agravo de instrumento nº 2089125-71.2025.8.26.0000.

Comarca: São Paulo.

Agravante: Júlio Cesar de Lima Suguiyama.

Agravados: Espólio de Francisco Dioniz Lopes Marques e outro.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Decisão que determinou a exclusão do agravante como terceiro interessado no processo. Agravante que, por meio de instrumentos particulares firmados com o executado, recebeu a posse do imóvel e metade da propriedade do bem. Instrumento de dação em pagamento não registrado. Cientificação do agravante acerca do processo e da alienação judicial já ocorridas. Agravante que, se o caso, deverá deduzir pretensão para a defesa de seus direitos sobre o imóvel em embargos de terceiro. Legitimidade para embargos de terceiro que não se confunde com interesse para intervir na execução. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado da respeitável decisão de fls. 1019/1020 dos autos do processo de origem que, em cumprimento de sentença de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, dentre outras providências, determinou a exclusão do agravante como terceiro interessado no processo.

Sustenta o agravante, em síntese, que está na posse do imóvel penhorado desde 2019 e, em agosto de 2022, adquiriu 50% de sua propriedade; que a Magistrada *a quo* considerou que, ante a ausência de registro da dação em pagamento, ele não teria interesse para participar do processo como terceiro interessado; que o edital publicado não mencionou existência de ocupante no imóvel ou que ele é proprietário de 50% do bem, sendo indispensáveis tais informações para prevenir possíveis prejuízos ao

arrematante; que o artigo 886, VI, do Código de Processo Civil prevê que o edital deve indicar a existência de ônus sobre o imóvel; que o artigo 895, §1º, do Código de Processo Civil, assegura a intervenção do terceiro cujos direitos sejam afetados pela alienação judicial do bem no processo; que está realizando o pagamento parcelado de débitos que incidem sobre o imóvel, o que confirma seu interesse em participar do processo; que deve ser autorizada sua intervenção no processo para que possa exercer direito de preferência e impugnar irregularidades na alienação judicial e na arrematação.

A liminar foi indeferida (fls. 1072/1073).

É o essencial a ser relatado.

Desnecessária a intimação da parte agravada para responder o recurso ante a ausência de prejuízo.

Considerando que o presente agravo de instrumento não comporta sustentação oral, não se vislumbrando, pois, prejuízo para as partes, e em observância aos princípios da celeridade e da efetividade da prestação jurisdicional, foi o recurso julgado virtualmente.

O agravo não é de ser provido.

Em cumprimento de sentença (nº 0019205-02.2011.8.26.0011), após a expedição de edital para alienação do imóvel penhorado em leilão, o ora agravante compareceu ao processo na condição de terceiro interessado, alegando que é possuidor do bem, que o valor de avaliação deveria ser atualizado para R\$1.702.369,00 e que havia omissões no edital de leilão, pois nele deveria constar que o imóvel é ocupado por terceiro, que incidem três penhoras sobre o mesmo bem e deveria ser reservado o valor de R\$655.964,69 e constou a possibilidade de

pagamento parcelado do preço sem autorização judicial para tanto (fls. 528/532).

O Juízo *a quo* determinou que fosse anotada a participação do agravante no processo como terceiro interessado e suspendeu os leilões designados (fls. 574).

Pela decisão de fls. 597/598 os pedidos do agravante foram rejeitados, tendo o Juízo *a quo* consignado, entre outros, que:

No tocante à alegação do terceiro, no sentido de que ocupa o imóvel, o que deveria constar do edital, não procede, pois desnecessária tal informação, e, caso venha o bem a ser arrematado, ocorrerá imissão do arrematante na posse do imóvel, o que implicaria em dever do terceiro em desocupá-lo - sendo certo que, caso possua eventual direito quanto ao bem, deverá deduzir sua pretensão através de embargos de terceiro.

(...)

Quanto à necessidade de constar do edital sobre a existência de penhoras, é certo que efetivamente deve constar acerca das penhoras incidentes sobre o imóvel, mas verifica-se que tal providência fora adotada, conforme edital elaborado (fl. 501) anteriormente à suspensão determinada a fl. 567.

O agravante se manifestou novamente, insistindo que o imóvel deveria ser objeto de nova avaliação ou, ao menos, o valor de avaliação deveria ser atualizado para R\$2.178.238,14 (fls. 644/645).

Pela decisão de fls. 662/664, foi determinada nova avaliação do imóvel.

O agravante impugnou a avaliação do imóvel e efetuou proposta de acordo para pagamento do débito exequendo (fls. 857/859). A proposta foi rejeitada pelo agravado, que impugnou a condição de terceiro interessado do agravante, porquanto não comprovada a posse que exerce sobre o imóvel (fls. 879/882).

O agravante, então, esclareceu que era comodatário do imóvel e, findo o comodato, ele recebeu metade do imóvel do executado Mario Ianovalle Sobrinho por dação em pagamento. Esclareceu que incidem três penhoras sobre o bem e que uma das dívidas já foi por ele integralmente quitada e as outras duas estão sendo pagas de forma parcelada. Pediu, assim, o reconhecimento de seu interesse para participar do processo como terceiro interessado (fls. 894/897).

O agravado alegou que o agravante não deduziu fatos novos, que a dação em pagamento foi feita sem anuência da coproprietária do imóvel e que ele não teria legitimidade para discutir direitos dos executados. Ao final reiterou o pedido de que fosse homologada a avaliação do imóvel em R\$1.300.000,00 (fls. 1004/1005).

Sobreveio a respeitável decisão recorrida, em que o Juízo *a quo* assim se pronunciou:

Não se duvida que a dação em pagamento, como meio de quitação de obrigação pessoal (arts. 356 a 359 do CC), dispense o registro no cartório, mas seus efeitos perante terceiros somente se farão presentes com a devida formalidade, nos termos do art.129, 9º, e 167, 31º, da lei 6015/73.

Outrossim, a dação em pagamento constitui meio de adimplemento de obrigação, matéria de ordem pessoal e não real; ou seja, pode extinguir uma obrigação de ordem pessoal e, mediante o atendimento dos requisitos legais fundamentar a transmissão da

propriedade de um bem imóvel, mas ela, por si só, não é um direito real. Deve-se atentar que a transferência de bens imóveis somente se dá por meio do devido registro da escritura da matrícula do bem (arts. 1227 e 1245 do CC). Aliás, o parágrafo 1º do art. 1245 do CC é claro ao estatuir que enquanto não realizado o registro do título translativo, o alienante continua a ser dono do imóvel.

Diante de tudo quanto exposto, não se vislumbra razão para que o peticionante reste junto ao feito na qualidade de terceiro interessado.

Sendo assim, aguarde-se eventual decurso de prazo para interposição de recurso e não havendo qualquer informação junto ao feito, retire-se este do sistema SAJ, a fim de que não mais possa atuar junto aos autos (fls. 1019/1020).

E, em que pese o inconformismo manifestado, a respeitável decisão recorrida não comporta reparos.

Os documentos juntados pelo agravante demonstram que ele figurou como interveniente em contrato de comodato celebrado entre Mario Ianovalle Sobrinho e Emili Rosar Cabral, em junho de 2019, referente ao imóvel descrito na matrícula 18.657 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco, para fins residenciais.

A despeito de a comodatária no referido contrato ser Emili, das alegações do agravante e de elementos extraídos da documentação juntada por ele, é possível concluir que o agravante mantinha com ela união estável e que também recebeu a posse do imóvel, onde reside (fls. 543 e 926/928).

O agravante comprovou que celebrou acordos com credores de Mario Ianovalle Sobrinho, em decorrência dos quais quitou dívida com o Banco Bradesco (o que ensejou inclusive o pedido de

cancelamento de penhora que incidia sobre o mesmo imóvel – fls. 907/908) e vem pagando parcelas à Apogeu e Cartint (fls. 911/917, 918/925 e 929/992).

E por meio do instrumento de fls. 926/928, demonstrou também que, em agosto de 2022, ele firmou com Mario Ianovalle Sobrinho, instrumento particular de dação em pagamento, pelo qual o devedor lhe deu metade do imóvel para pagamento de débitos decorrentes de prestação de serviços advocatícios e dos acordos que ele entabulou com seus credores (fls. 926/928).

Não obstante tais documentos indiquem que o agravante é possuidor do imóvel e titular de direitos referentes ao bem, porém, são direitos de natureza meramente pessoal e que não justificam a sua participação no processo de execução.

Com efeito, o instrumento de dação em pagamento não foi registrado e, nos termos do artigo 1.227 do Código Civil, *Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.*

Especificamente com relação à propriedade, o Código Civil prevê ainda que, em ato entre vivos, esta se transfere mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis, e que, *Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel* (artigo 1.245, *caput* e §1º).

Por força dessas regras, o agravante evidentemente não pode ser considerado *coproprietário* do imóvel.

O Código de Processo Civil, por sua vez, prevê em seu artigo 889 que devem ser cientificados da alienação judicial, entre outros, as pessoas que possuam direitos reais sobre o bem que será levado a leilão.

O referido dispositivo legal é expresso ao mencionar o coproprietário (inciso II); o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais (inciso III); o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames (inciso V); o promitente comprador e o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre bem em que haja promessa de compra e venda registrada (incisos VI e VII).

A exigência legal de que estas pessoas sejam cientificadas da alienação, como se vê, restringe-se a titulares de direitos reais, ou seja, que foram constituídos por meio de registro do título aquisitivo no Registro de Imóveis.

É certo que a doutrina, interpretando o artigo 804 do Código de Processo Civil, entende que a necessidade de intimação, sob pena de ineficácia da alienação judicial com relação ao titular de direitos sobre o imóvel, se aplica também no caso de compromisso de compra e venda não registrado. Todavia, não se cogita de inobservância a tal exigência no caso, porque o agravante, ao ter notícia de que o imóvel seria levado a leilão, compareceu aos autos.

A necessidade de intimação dessas pessoas se justifica para que elas possam defender seus interesses diante da determinação de alienação judicial do imóvel, o que não significa, necessariamente, que elas terão interesse e legitimidade para intervir no processo de execução.

Com efeito, especificamente no caso do agravante, em que ele exerce a posse sobre o bem e recebeu metade do imóvel por instrumento não levado a registro, a defesa de seus interesses deveria ser veiculada por meio de embargos de terceiro (artigo 674 do Código de Processo Civil). Vale dizer, a legitimidade para opor embargos de terceiro não confere ao terceiro, necessariamente, legitimidade e interesse para participar do processo de execução.

Nesse contexto, como os direitos que o agravante possui com relação ao imóvel penhorado não são direitos reais, eles não são considerados *ônus* na acepção adotada pela legislação. E na medida em que o agravante não opôs embargos de terceiro, não se cogita da necessidade de menção à *existência de ônus, recurso ou processo pendente sobre os bens a serem leiloados* no edital (artigo 886, VI, do Código de Processo Civil).

Quanto a tal alegação, ademais, é de se observar que o agravante pretende rediscutir questões que já foram analisadas e rejeitadas por decisão que não foi objeto de oportuna impugnação, sobre as quais, portanto, se operou a preclusão, a inviabilizar a sua reiteração (artigo 507 do Código de Processo Civil).

Com efeito, consoante já pontuado, na decisão de fls. 597/598 o Juízo *a quo* ressaltou que era desnecessário que constasse do edital que o imóvel se encontra ocupado, que eventual direito do agravante deveria ser deduzido em embargos de terceiro, e que no edital então expedido foram anotadas as outras penhoras que incidiam sobre o imóvel.

Repisa-se que o instrumento de fls. 926/928 não é suficiente para o reconhecimento de que o agravante é coproprietário do imóvel, de modo que não há respaldo legal para a pretensão de que a existência de aludido contrato constasse do edital.

Ademais, conforme precedentes desta Corte, com esteio na norma do artigo 903, §5º, do Código de Processo Civil, apenas o arrematante possui legitimidade para se insurgir contra eventuais vícios do edital (e desde que demonstrado efetivo prejuízo), porquanto *Ninguém poderá pleitear direito alheio em nome próprio, salvo quando autorizado pelo ordenamento jurídico* (artigo 18 do Código de Processo Civil).

A propósito, confira-se: ***Agravo de Instrumento 2227980-64.2024.8.26.0000, Re. Dario Gayoso, 27ª Câmara de Direito Privado, j. 30/10/2024; Agravo de Instrumento 2160395-29.2023.8.26.0000, Rel. Carlos Dias Motta, 26ª Câmara de Direito Privado, j. 15/09/2023; Agravo de Instrumento 2141532-25.2023.8.26.0000, Rel. Francisco Giaquinto, 13ª Câmara de Direito Privado, j. 03/08/2023; Agravo de Instrumento 2168386-27.2021.8.26.0000, Rel. Elcio Trujillo, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 26/01/2022; Agravo de Instrumento 2261250-55.2019.8.26.0000, Rel. Cesar Ciampolini, 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, j. 20/03/2020; Apelação Cível 1014570-44.2017.8.26.0562, Rel. Walter Fonseca, 11ª Câmara de Direito Privado, j. 03/10/2019; Apelação Cível 1095983-78.2015.8.26.0100, Rel. Lígia Araújo Bisogni, 14ª Câmara de Direito Privado, j. 06/05/2016.***

Ainda nesse sentido: *O respeito aos requisitos do edital é muito importante. A falta de qualquer deles pode levar à invalidade da alienação, **obviamente se disso resultar algum prejuízo àquele se busca proteger com a exigência**. Por exemplo, o desrespeito ao inciso VI do art. 886 pode levar ao desfazimento da arrematação, por invalidade, **a requerimento do arrematante** (art. 903, § 1º, I, CPC). (FREDIE DIDIER JR. [et. al.], Curso de direito processual civil: Execução, vol. 5, 7ª ed., Salvador, JusPodivm, 2017, p. 927) (realces não originais).*

Anote-se que, conquanto o agravante alegue que seus argumentos são respaldados pela jurisprudência, em suas razões recursais ele mencionou apenas dispositivos legais (inaplicáveis ao caso, como visto) e não indicou precedentes que embasariam sua pretensão.

Na mesma linha, porque o contrato de fls. 926/928 não foi registrado, não se reconhece que o agravante teria interesse para intervir no processo da execução em decorrência de preferência na adjudicação do imóvel, pois o artigo 876, §5º, confere o direito à adjudicação às pessoas indicadas no artigo 889, incisos II a VII, do Código de Processo Civil, aos credores concorrentes que tenham penhorado o mesmo bem, ao cônjuge, ao companheiro, e aos descendentes ou ascendentes do executado.

Em caso semelhante, esse Tribunal de Justiça já decidiu:

RECURSO - AGRAVO DE INSTRUMENTO – DESPESAS CONDOMINIAIS – FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO - PENHORA DE DIREITOS SOBRE UNIDADE CONDOMINIAL - POSSIBILIDADE. Insurgência contra decisão que indeferiu o pedido de levantamento da penhora formulado pela terceira interessada (agravante). Possuindo o executado (agravado) somente direitos sobre o imóvel gerador da dívida condominial, é possível a constrição apenas desses direitos e não do imóvel, posto que ele não detém o direito de propriedade. Compromisso de compra e venda não levado a registro. Hipótese em que a terceira interessada (vendedora) não tem direito à adjudicação do bem, nem direito de preferência na aquisição deste, devendo concorrer com os demais interessados na aquisição do imóvel em igualdade de condições. Exegese dos artigos 876, "caput" e parágrafo 5º, e 889, inciso VII, do Código de Processo Civil. Decisão mantida. Recurso de agravo não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento

**2107195-20.2017.8.26.0000; Rel. Marcondes D'Angelo; 25ª
Câmara de Direito Privado; j. 10/08/2017)** (grifos não originais).

Por fim, é descabida a tese de que o artigo 895, §1º, assegura a intervenção do terceiro interessado *cujos direitos serão diretamente afetados pela alienação judicial do bem* (fls. 13 deste instrumento). Referido dispositivo legal, na verdade, trata do *interessado em adquirir o bem penhorado em prestações* (artigo 895, *caput*), dispondo que sua *proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis*. Nitidamente, pois, a norma suscitada não tem qualquer relação com os argumentos deduzidos pelo agravante.

Destarte, ausentes fundamentos legais ou jurisprudenciais que respaldem a pretensão recursal, conclui-se que foi correta a conclusão externada na respeitável recorrida, no sentido de que o agravante não possui interesse para intervir no processo da execução, restando-lhe, pois, defender seus interesses por meio de embargos de terceiro.

Por tais fundamentos, ***nega-se provimento*** ao recurso.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator