



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000329415

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003712-21.2018.8.26.0108, da Comarca de Cajamar, em que é apelante MUNICÍPIO DE CAJAMAR, é apelado CELSO RICARDO BATISTA SANTOS ROMBOLI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com observação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores KLEBER LEYSER DE AQUINO (Presidente) E JOSÉ LUIZ GAVIÃO DE ALMEIDA.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

ENCINAS MANFRÉ
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO 1003712-21.2018.8.26.0108.

COMARCA: CAJAMAR.

APELANTE: MUNICÍPIO DE CAJAMAR.

APELADO: CELSO RICARDO BATISTA SANTOS ROMBOLI.

VOTO 40.999.

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA. ACOLHIMENTO. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Apelação interposta contra sentença pela qual procedentes os embargos de terceiro opostos pelo autor, com consequente determinação para o levantamento da constrição sobre os bens imóveis descritos com a petição inicial.

II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO

As questões em discussão consistem em: (a) verificar da existência de litispendência com outros processos; e, (b) determinar se a ausência de registro do compromisso de compra e venda consiste em óbice para o levantamento da indisponibilidade incidente sobre os imóveis.

III. RAZÕES DE DECIDIR

Não se acolhe a arguição preliminar de litispendência, pois os demais embargos de terceiro referidos pela apelante foram protocolizados para impugnar constrições de processos diversos.

Em relação ao mérito, a ausência de registro do compromisso de compra e venda não impede o direito dos

embargantes de defenderem a posse, conforme o artigo 674 do Código de Processo Civil e a Súmula 84 do colendo Superior Tribunal de Justiça. Comprovação pelos embargantes, mediante exibição de compromisso particular de compra e venda, acerca, ao menos, da posse exercida sobre os bens anteriormente aos registros de indisponibilidade na matrícula dos imóveis.

Por fim, descabida a condenação do apelante ao pagamento de honorários advocatícios, haja vista o disposto nos artigos 18 da Lei 7.347/1985 e 23-B, da Lei 8.429/1992. Assim, de ofício, fica excluída a responsabilidade da administração pública municipal pelos ônus sucumbenciais.

IV. DISPOSITIVO

Rejeitada a arguição preliminar, nega-se provimento ao recurso, com observação.

Legislação e jurisprudência relevantes citadas:

CPC, art. 674; Lei 7.347/1985, art. 18; Lei 8.429/1992, art. 23-B

STJ, Súmula nº 84. TJSP, Apelação 1003634-65.2022.8.26.0438, Rel. Des. Flora Maria Nesi Tossi Silva, 13ª Câmara de Direito Público, j. 26.09.2023; Apelação 0000701-69.2012.8.26.0606, Rel. Des. Marrey Uint, 3ª Câmara de Direito Público, j. 16.02.2016; Embargos de Declaração 1033242-70.2020.8.26.0053/50000, Rel. Des. Antonio Carlos Villen, 10ª Câmara de Direito Público, j. 15.06.2021.

Trata-se de apelação interposta pelo *Município de Cajamar* (folhas 454/468) à sentença (folhas 444/446) pela qual, a propósito de embargos de terceiro opostos por *Celso Ricardo Batista Santos Romboli*, julgado procedente o pedido para determinar-se o levantamento da constrição sobre os bens imóveis descritos com a petição inicial.

Esse recorrente, com efeito, alegou, em suma, o seguinte: a) litispendência do presente processo com os sob números 1003714-88.2018.8.26.0108, 1003813-58.2018.8.26.0108 e 1003814-43.2018.8.26.0108; b) sobre o mérito, não consubstanciar o compromisso particular de compra e venda documento apto para acolhimento do pedido; c) por sinal, a conclusão do negócio jurídico se verifica apenas com registro público correspondente; d) logo, e porquanto à época da constrição não se havia procedido ao registro competente, dever ser provido o recurso a fim de julgar-se improcedente o pedido.

Houve contrarrazões pelo embargante (folhas 472/480), o qual sustentou, em resumo,

não proceder o alegado pela municipalidade.

Sobreveio parecer da douta Procuradoria de Justiça no sentido do desprovimento do recurso (folhas 489/491).

É o **relatório**, preservado, no mais, o referente a essa decisão de primeira instância.

Antes da exposição das razões desse deslinde, não se acolhe a arguição preliminar formulada pelo *Município de Cajamar* sobre litispendência em relação a outros embargos de terceiros opostos pelo autor.

É que, decorrência de consulta aos autos de processos 1003714-88.2018.8.26.0108, 1003813-58.2018.8.26.0108 e 1003814-43.2018.8.26.0108 no sítio eletrônico deste Tribunal, verifica-se que o autor optou por promover diferentes embargos de terceiro para impugnar constrições advindas de processos diversos na matrícula dos imóveis descritos na inicial.

No que respeita ao caso sob reexame, objetiva esse autor impugnar indisponibilidade

referente à ação civil pública
0004047-43.2007.8.26.0108.

Desse modo, dado essas proposituras possuírem objetos diversos, inviável se reconhecer hipótese de litispendência.

Em relação à matéria de fundo, igualmente não assiste razão ao ora apelante.

É que, a despeito do alegado pela municipalidade e pelo digno representante do Ministério Público, a ausência de registro de negócio jurídico realizado na matrícula do imóvel não consubstancia óbice ao direito do embargante de defender a propriedade e a posse sobre os respectivos bens, consoante, aliás, o artigo 674 do Código de Processo Civil e a súmula 84 do colendo Superior Tribunal de Justiça, respectivamente:

"Art. 674. Quem, não sendo parte no processo, sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato constitutivo, poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição por meio de embargos de terceiro."

"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.”

Logo, imprescindível apenas a essa pessoa que comprove a propriedade ou o exercício da posse (direta ou indireta) por outros meios.

No caso sob reapreciação, o apelado exibiu instrumento particular de compromisso de compra e venda (folhas 52/55) do qual se extrai a transferência dos bens imóveis descritos nas matrículas 76.934, 76.935 e 76.936 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí anteriormente ao registro de indisponibilidade de bens referente à ação civil pública 0004047-43.2007.8.26.0108, promovida contra o promissário vendedor *Antonio Carlos Oliveira Ribas de Andrade*¹.

Ademais, comprovou o embargante haver imediatamente atualizado o endereço de cadastro dos imóveis na prefeitura do Município de Cajamar. Logo, desde o exercício fiscal de 2002 passara a receber os carnês do IPTU dos bens no respectivo endereço de residência, bem

¹ O compromisso de compra e venda fora firmado em 15 de julho de 2002 (folhas 52/55), ao passo que a averbação das indisponibilidades nas matrículas dos imóveis são todas posteriores a essa data. Por sinal, o primeiro registro dessas restrições se verificou em 20 de maio de 2003 (folhas 185/215).

como a quitar regularmente esse tributo (folhas 25/51).

Registra-se, ademais, haver o apelado declarado a propriedade dos imóveis para a Receita Federal desde o ano-calendário 2002 (folhas 103/184).

Desse modo, os documentos exibidos têm aptidão para demonstrar a verdade real (no que respeita, ao menos, à posse do imóvel) e, por conseguinte, consubstanciam provas inequívocas de que inexistira fraude, autorizando-se, assim, a procedência do pedido para levantamento da constrição imposta sobre os apontados bens.

Logo, e como bem observou o digno juiz da causa (folhas 444/446):

"Passando ao mérito, o embargante adquiriu os imóveis descritos às fls. 03/04 da petição inicial, mediante compromisso de compra e venda, na data de 15 de julho de 2002, conforme comprova o documento de fls. 52/55, data anterior ao ajuizamento da ação de improbidade em que decretada a indisponibilidade.

Assim, como o réu só responderá por

eventual execução com seu patrimônio presente e futuro, mas não com os bens passados; o modo e data de aquisição fazem com que o embargante seja considerado terceiro de boa fé, devendo ser desconstituída a penhora efetivada.

Note-se, ainda, que a ausência de transferência não obsta o reconhecimento da posse pelo ora embargante, isto porque o proprietário do bem expressamente anuiu à venda e se obrigou a transferir a escritura em favor do embargante (fls. 54).

Ademais, o embargante juntou documentos (fls. 23/51 e 103/184) que comprovam o exercício da posse e o cumprimento da obrigação assumida no contrato de compra e venda, de modo que a posse é justa e de boa-fé, merecendo a proteção por meio dos embargos de terceiro.

Dessarte, não ocorrendo arguição de falsidade material ou ideológica do instrumento acostado no momento processual oportuno, presume-se verdadeiro o documento particular acostados aos autos, de modo que pode ser considerado como meio de prova hábil a demonstrar os fatos constitutivos descritos na inicial.

Assim não fosse, estar-se-ia, de forma reflexa, descumprindo a Súmula N° 84 do STJ, cujo teor é o seguinte: 'SÚMULA N° 84. 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.'"

Ainda a esse respeito, dada a semelhança entre as respectivas hipóteses, são de consideração acórdãos deste Tribunal (TJ/SP) assim ementados:

"EMBARGOS DE TERCEIRO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA POR ATO DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DE IMÓVEL OBJETO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE REGISTRO DO INSTRUMENTO. Pretensão dos embargantes de desconstituição de penhora que recai sobre o imóvel que consta como sendo de propriedade de réu em Ação Civil Pública, embora tenha sido celebrado instrumento particular de compra e venda antes da data da constrição judicial. CABIMENTO da pretensão. Comprovação nos autos de existência de instrumento particular de compra e venda celebrado entre o falecido Sr. Adão Cardoso de Moura (sucedido pelos ora embargantes) e Zilver Ceschi (executado em Ação Civil Pública) e outros, em momento anterior à determinação de penhora sobre o bem e até mesmo anteriormente ao início do cumprimento de sentença condenatória da Ação Civil Pública. Ausência de registro do compromisso de compra e venda, que não impede a manutenção da posse. Inteligência do art. 674 do CPC/2015 e do enunciado da Súmula nº 84 do C. STJ. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Existência de contas de consumo de água e

esgoto em nome do Sr. Adão, que demonstram que exercia a posse do imóvel muito antes da data da constrição judicial. Reforma da r. sentença. Cabimento da desconstituição da penhora. FIXAÇÃO DA SUCUMBÊNCIA PARA O CASO EM QUE OS EMBARGOS DE TERCEIRO SÃO JULGADOS PROCEDENTES. Ônus de sucumbência que deve ser fixado com base no princípio da causalidade. Em se tratando de embargos de terceiro envolvendo indisponibilidade de bem, o C. STJ firmou o entendimento de que a responsabilidade recai àquele que possuía o dever de atualizar os dados cadastrais do imóvel objeto da constrição judicial. Observância do enunciado da Súmula nº 303 do C. STJ. Dever dos embargantes de proceder ao registro do compromisso de compra e venda, para dar publicidade a terceiros. Não tendo se desincumbido de tal obrigação, devem arcar com o pagamento das custas e honorários advocatícios, pois deu causa à efetivação da indisponibilidade, observando-se a gratuidade de justiça concedida. RECURSO DE APELAÇÃO DOS EMBARGANTES PROVIDO, com observação.”²

“Apelação - Embargos de terceiro - Aquisição de bem imóvel - Compromisso de compra e venda - Penhora do imóvel em execução nos autos de ação civil pública ajuizada em face do alienante por ato de improbidade - Ausência de restrição na matrícula quando da alienação - Escritura de compra e venda lavrada antes do ajuizamento da ação civil pública - Súmula 84 do STJ - Reconhecida boa-fé do adquirente e lisura do

² Apelação 1003634-65.2022.8.26.0438, relatora a desembargadora Flora Maria Nesi Tossi Silva, 13ª Câmara de Direito Público, julgamento em 26 de setembro de 2023.

negócio jurídico - Precedentes do TJSP - Sentença de procedência mantida - Recurso improvido.”³

Dadas essas realidades, reitera-se não se acolher o alegado pelo apelante (motivo de descrição resumida no relatório deste voto) e, assim, mantém-se a respeitável sentença, aliás, também, pelo respectivo conteúdo, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal.

Ainda é de relevo descaber a condenação do apelante ao pagamento de honorários advocatícios, haja vista o disposto nos artigos 18 da Lei 7.347/1985 e 23-B, da Lei 8.429/1992⁴. Assim, de ofício, fica excluída a responsabilidade da administração pública municipal pelos ônus sucumbenciais.

São ora consideradas prequestionadas

³ Apelação 0000701-69.2012.8.26.0606, relator o desembargador Marrey Uint, 3ª Câmara de Direito Público, julgamento em 16 de fevereiro de 2016.

⁴ Nesse passo, por sinal, *mutatis mutandis*, registra-se acórdão deste Tribunal (TJ/SP) referente aos embargos de declaração 1033242-70.2020.8.26.0053/50000, relator o desembargador Antonio Carlos Villen, 10ª Câmara de Direito Público, julgamento em 15 de junho de 2021 e cuja ementa tem seguinte teor: “*EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Acórdão que, ao dar provimento ao recurso dos embargantes, deixou de se pronunciar sobre os honorários advocatícios impostos pela sentença aos embargantes. Embargos de terceiro opostos para o levantamento de constrição realizada em ação civil pública por ato de improbidade ajuizada pelo Ministério Público. Verba honorária. Arbitramento. Impossibilidade. Omissão que deve ser sanada, afastando-se a condenação ao pagamento de honorários advocatícios. Embargos acolhidos para suprir a omissão.*”



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

as matérias constitucional e infraconstitucional examinadas mediante este decisório, não bastasse desnecessária a indicação dos dispositivos correspondentes.

À vista do exposto, nega-se provimento ao recurso, com observação.

ENCINAS MANFRÉ, relator.