



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000330537

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2369310-49.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante KIMIE TATIBANA SASAI (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado ARMANDO ROGERIO BATISTELI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 12.532

Agravo de Instrumento nº 2369310-49.2024.8.26.0000

Relator(a): ANA LUIZA VILLA NOVA

25ª Câmara de Direito Privado

Comarca: São Paulo

Agravante: Kimie Tatibana Sasai

Agravado: Armando Rogerio Batisteli

Juiz (a): Adriana Genin Fiore Basso

Interessados: Carlos Takaski Sasai e outros

AGRAVO DE INSTRUMENTO - EMBARGOS DE TERCEIRO - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Decisão de origem que indeferiu pleito de suspensão de leilão sobre o bem imóvel penhorado nos autos do cumprimento de sentença – Terceira embargante que afirma ser possuidora do imóvel há mais de trinta anos – Presença dos requisitos para concessão de tutela de urgência, considerada a alegação de posse mansa e pacífica e justo título pela embargante - Suspensão dos leilões que é medida necessária para evitar prejuízo irreparável à embargante, que está em situação de vulnerabilidade, até decisão definitiva nos embargos de terceiro - Precedentes desta E. Corte - Decisão reformada - Recurso provido.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 172/173 dos autos dos embargos de terceiro opostos por Kimie Tatibana Sasai que indeferiu o pedido de tutela de urgência para suspender o leilão judicial do imóvel que a embargante afirma ser possuidora, marcado para o dia 19/11/2024 nos autos do cumprimento de sentença (acidente de trânsito) instaurado por Armando Rogerio Batisteli contra Carlos Takaski Sasai (processo nº 0234980-71.1986.8.26.0004) conforme decisão proferida a fls. 103/104, ao argumento de que o *“(...) o contrato juntado às fls. 15/16 foi celebrado somente após o início da fase de cumprimento da sentença proferida, não restando evidenciada, neste momento processual, a*

probabilidade dos direitos alegados pela parte embargante na inicial que justificasse a suspensão do leilão”.

Em suas razões recursais, a agravante alega, em síntese, a presença dos requisitos previstos no art. 300 do CPC para a concessão da tutela de urgência. Afirma que celebrou contrato de compra e venda em 23.06.03 com a empresa Delta Construções e Comércio Ltda., o que consolida sua condição de legítima possuidora de boa-fé do imóvel. Menciona que possui 71 anos de idade e reside no imóvel há mais de três décadas, de modo que a notícia da realização de hasta pública em 19.11.24, causou-lhe profundo abalo emocional, além de ameaçar gravemente seu direito constitucional à moradia. Argumenta, outrossim, que a ausência de má-fé, somada ao exercício contínuo e pacífico da posse e ao justo título, impede que venha a perder o imóvel em razão de questões alheias a sua esfera de responsabilidade.

Aduz que nos autos nº 016708-56.2002.8.01.0001, já teve reconhecida sua boa-fé, com desconstituição da penhora sobre o referido imóvel, e que deve tal decisão ser tomada como parâmetro de análise para o caso presente.

Ao argumento de que a alienação do bem, por meio de hasta pública, lhe causará prejuízo irreparável, desestruturando sua vida e violando direitos fundamentais que o ordenamento jurídico busca preservar, postula a concessão da tutela de urgência, para suspender o leilão judicial programado para o dia 19.11.24, até decisão definitiva nos embargos de terceiro e, ao final, o

provimento do recurso.

Recurso tempestivo e preparado.

O pedido de efeito suspensivo foi deferido
a fls. 117/122.

Contraminuta apresentada a fls. 132/149,
com o argumento, em substância, de que a *“alegação da agravante de posse mansa e pacífica e de justo título não pode ser acolhida uma vez que o contrato de compra e venda não foi registrado”*, de modo que é legítima a penhora determinada nos autos do cumprimento de sentença. .

É o relatório.

Ratifico os fundamentos da decisão de fls.
117/122.

Cuida-se de embargos de terceiro opostos por Kimie Tatibana Sasai no cumprimento de sentença iniciado por Armando Rogerio Batisteli contra Carlos Takaski Sasai, em que postula seja cassada a decisão que determinou a indisponibilidade do imóvel do qual tem posse há trinta anos, oficiando-se ao Oficial de Registro de Imóveis para que a referida restrição seja imediatamente retirada da matrícula do bem e, ao final, que os embargos sejam julgados totalmente procedentes, para reconhecer sua legítima posse.

Nesse passo, a agravante alega que tomou ciência de que seu imóvel foi declarado "indisponível" por decisão judicial, e que será levado a Hasta Pública em 19/11/2024, situação que coloca em risco sua permanência no local, ameaça seu direito fundamental e a aflige profundamente, visto se tratar de pessoa idosa e em situação de vulnerabilidade.

Nos termos do artigo 995, parágrafo único, do Código de Processo Civil, *“a eficácia da decisão recorrida poderá ser suspensa por decisão do relator, se da imediata produção de seus efeitos houver risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso”*.

No presente caso, respeitado embora o entendimento externado pelo Juízo *a quo*, vislumbro a presença dos referidos requisitos legais.

Isso porque o contexto verificado aponta que a partir do compromisso de compra e venda firmado entre a agravante ora embargante e o executado proprietário do imóvel, no ano de 1986, de fato, há fortes indícios de que a embargante passou a exercer posse mansa, pacífica e sem oposição de terceiros e de boa-fé, de modo que, com base no título que deu causa à origem da sua posse, e, deste modo, possivelmente faz jus à aquisição da propriedade do imóvel por usucapião.

E, embora a embargante, ora agravante, não mencione expressamente que exerce posse que configura usucapião (e nem é o caso de buscar nestes embargos a aquisição do domínio com base nesta alegação, pois seria inadequado) é certo que se admite sua alegação, ainda que implicitamente acerca do exercício dessa posse que configura usucapião, em defesa e por meio destes embargos, contra a constrição que se alega indevida (Súmula 237 do E. STF).

Como se sabe, os embargos de terceiro constituem ação autônoma, de procedimento especial, e são oponíveis por aquele que, não sendo parte no processo, venha a sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato constritivo, pretendendo o desfazimento da penhora (cf. artigos 674 e seguintes do Código de Processo Civil). Consistem assim, na via processual adequada para o interessado que não é parte no processo, mas sofre constrição judicial indevida sobre bem do qual é proprietário ou possuidor, o que, ao que parece, é o caso da ora embargante.

Neste contexto, além de configurada a possibilidade do provimento do recurso, também resta configurado o perigo da demora, pois, nada obstante ultrapassada a data do primeiro leilão, é certo que da análise dos autos do cumprimento de sentença se verifica que o segundo leilão estava designado para o dia 12 de dezembro de 2024 – não realizado, vale dizer, em razão da concessão do efeito suspensivo postulado no presente recurso.

Logo, uma vez demonstrado pela agravante, de maneira satisfatória, a posse que exerce sobre o imóvel penhorado, de rigor a suspensão do leilão designado no processo principal, ao menos até o julgamento final dos embargos de terceiro.

Quanto ao tema, colaciono precedentes desta E. Corte:

“Agravado de instrumento – Cumprimento de sentença – Decisão interlocutória que rejeitou a pretensão de suspensão da hasta pública do imóvel penhorado nos autos da execução, mas deferiu que seja suspensa tão somente a expedição do auto de arrematação – Demonstração da posse por extenso período de tempo em relação ao bem objeto da penhora e do leilão – Procedência dos embargos de terceiro opostos pela agravante – Reconhecimento, em primeiro grau, da insubsistência da penhora que recaiu sobre o imóvel, ainda não operado o trânsito em julgado – Adequação da suspensão do leilão deferido sobre o bem litigioso no cumprimento de sentença, até a superveniência da resolução definitiva dos embargos de terceiro – Medida prudente e razoável decorrente da possibilidade da perda da posse/domínio – Decisão reformada – Recurso provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2393157-80.2024.8.26.0000; Relator (a): César Peixoto; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 40ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/02/2025; Data de Registro: 25/02/2025).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Embargos de terceiro. Decisão que rejeitou pedido de suspensão dos atos de alienação de imóvel penhorado no cumprimento de sentença. Inconformismo do terceiro embargante. Impossibilidade de prosseguimento de atos executórios em relação ao imóvel objeto dos embargos de terceiro. Observância do artigo 678, do CPC. Em análise sumária dos autos, há indícios de que o bem constricto na execução apensada foi vendido pelo executado ao embargante anos antes do deferimento da penhora. Possibilidade de suspensão do leilão do bem imóvel objeto de litígio. Decisão reformada. Recurso provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2092747-95.2024.8.26.0000; Relator (a): REGIS

RODRIGUES BONVICINO; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/08/2024; Data de Registro: 16/08/2024).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS DE TERCEIRO. Embargos opostos incidentalmente em execução hipotecária. Pedido de suspensão do leilão judicial designado no processo principal. Possibilidade. Embargante que comprovou encontrar-se na posse do imóvel penhorado. Necessidade de suspensão da hasta pública e de outros atos de alienação do bem, enquanto pendente de julgamento os embargos de terceiro. Inteligência do art. 1052 do CPC. Precedentes jurisprudenciais. Decisão reformada. Demais matérias não conhecidas, sob pena de supressão de instância. RECURSO PROVIDO NA PARTE CONHECIDA.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2215243-44.2015.8.26.0000; Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapevi - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/11/2015; Data de Registro: 01/12/2015).

Dessa forma, de rigor a reforma da r. decisão agravada, a fim de suspender a realização dos leilões, ou de outros atos que importem em alienação do imóvel, até o julgamento dos embargos de terceiro, evitando-se, assim, eventuais prejuízos às partes e terceiros envolvidos.

Isto posto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

ANA LUIZA VILLA NOVA
Relatora