



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000334826

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2029409-16.2025.8.26.0000, da Comarca de Itapetininga, em que são agravantes JOSÉ FRANCISCO CARDOSO FILHO, JOSÉ ALVES DOS SANTOS e FELIPE ALCEBIADES MACHADO, é agravado MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, com determinação e observação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROBERTO MAIA (Presidente), PAULO AYROSA E PAULO ALCIDES.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

ROBERTO MAIA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. DECISÃO QUE CONCEDEU EFEITO SUSPENSIVO PARA DETERMINAR A SUSPENSÃO DO LEILÃO DE IMÓVEL OBJETO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. AGRAVO DE INSTRUMENTO INTERPOSTO PELOS EMBARGANTES. DESPROVIMENTO, COM DETERMINAÇÃO E OBSERVAÇÃO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu tutela de urgência em embargos de terceiro, suspendendo leilão de imóveis. Os agravantes alegam que a decisão excedeu os limites da lide ao incluir área maior do que a discutida, gerando insegurança jurídica.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a suspensão do leilão deve recair sobre as matrículas nº 88.749 e 88.752, em vez da matrícula nº 84.891, já cancelada.

III. Razões de Decidir

3. A decisão agravada não possui efeito prático, pois a matrícula nº 84.891 foi cancelada e deu origem às matrículas nº 88.749 e 88.752.

4. Não há prova suficiente de que a área dos embargos está dentro das matrículas indicadas pelos agravantes. A penhora da matrícula mãe nº 88.365 parece preceder a posse alegada, não havendo demonstração de posse de boa-fé prima facie.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido, com determinação e observação.

Tese de julgamento: 1. A suspensão de leilão não pode recair sem prova segura de que a área de posse dos recorrentes integra determinada matrícula. 2. A posse de boa-fé deve ser comprovada com documentos adequados.

Legislação Citada:

Código Civil, art. 1.245, §1º.

Código de Processo Civil, art. 189.

Jurisprudência Citada:

STJ, Súmula nº 84.

STJ, Súmula nº 375.

TJSP, Apelação Cível 1003957-41.2022.8.26.0577, Rel. Henrique Rodriquero Clavisio, 18ª Câmara de Direito Privado, j. 31.07.2023.

VOTO nº 33194

RELATÓRIO:

Trata-se de agravo de instrumento interposto por *José Francisco Cardoso Filho, José Alves dos Santos e Felipe Alcebiades*

Machado contra a r. decisão a fls. 189, integrada pela r. decisão a fls. 197/198 da origem que, em embargos de terceiro ajuizados pelos agravantes em face do *Ministério Público*, deferiu a tutela de urgência.

Recorrem os agravantes, em síntese, que: **(A)** Na petição inicial, restou amplamente demonstrado que a área objeto da controvérsia refere-se às matrículas nº 88.749 e 88.752 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga. Essas matrículas são oriundas de desmembramentos das matrículas anteriores: 25.119, 84.891, 85.591, que por fim 88.365, esta última já retificada e cancelada; **(B)** A área onde ficam os imóveis dos agravantes correspondem às matrículas 88.749 e 88.752, às únicas objeto do pedido de suspensão. A identificação técnica foi confirmada por levantamento georreferenciado, comprovando que a decisão excedeu os limites da lide ao incluir indevidamente uma área maior; **(C)** Ocorre que, ao deferir a suspensão do leilão, o Juízo baseou-se equivocadamente na matrícula 84.891, (área maior correspondente à matrícula anterior cancelada). Essa matrícula tem área que extrapola o objeto dessa petição, muito bem descrito da petição inicial e na prova técnica apresentada. Esse equívoco no número de matrículas, "data vênia", gera risco de insegurança jurídica para a execução da decisão e eventuais desdobramentos futuros do processo.

Este relator concedeu parcial efeito suspensivo "ao recurso com o fim específico de suspender eventual expedição da carta de arrematação ou auto de adjudicação referente às matrículas nº 88.749 e 88.752" a fls. 57/59.

O MP agravado apresentou contraminuta a fls. 95/68.

A douta PGJ, através do Exmo. Dr. *Mário Augusto Vicente Malaquias*, opinou pelo desprovimento ao recurso (fls. 73/77).

FUNDAMENTAÇÃO:

Como adiantado na v. decisão a fls. 57/59, no presente caso, os agravantes, em apertada síntese, sustentam que a r. decisão agravada, apesar de conceder o efeito suspensivo requerido por eles em sua inicial, consignou expressamente que a suspensão deveria recair sobre a área "*descrita no documento de fls. 34/37*" (referindo-se ao instrumento particular de compromisso de compra e venda do lote), que, por sua vez, descreve a matrícula nº 84.891, gleba B1.

Ocorre que segundo os recorrentes, dita matrícula não mais existiria, pois ela teria dado origem às matrículas nº 88.749 e 88.752, sobre as quais deveria recair o efeito suspensivo concedido pelo MM. Juízo, evitando-se embaraços ao leilão já designado.

Em que pese este relator tenha consignado em cognição perfunctória que não constatou prova de dita sucessão registral, agora, em análise mais aprofundada, há elementos na ação civil pública que induzem a esta conclusão.

A fls. 888 da ACP (ainda em 18.01.2018) consta documento do RGI competente certificando o seguinte, *in verbis*:

(...) a matrícula 84.891, foi retificada e deu origem a matrícula 85.591, a qual foi retificada e deu origem a matrícula 88.365.

Posteriormente, apesar deste relator não encontrar outro documento do RGI acerca do possível desmembramento da matrícula 88.365, a r. decisão a fls. 1695 da ACP assim consignou, *in verbis*:

Após, se finalizado o ciclo citatório, tendo em vista

que a avaliação do imóvel (fls.890/903) ocorreu há mais de quatro anos, e que se deu sobre a matrícula originária (88.365), sem levar em conta o desmembramento que culminou na abertura das matrículas 88.749, 88.750, 88.751, 88.752, 88.753 e 88.754, tornem os autos ao perito, a fim de que esclareça se o imóvel objeto da matrícula 88.751, pertencente ao terceiro (fls.1226) foi abrangido pela avaliação.

Portanto, é possível que a área objeto dos embargos da origem esteja localizada nos limites das matrículas números 88749 e 88752. Contudo, não há como negar que não existe prova disso.

De todo modo, não há como negar que a r. decisão, ao determinar a suspensão de leilão cuja matrícula já foi cancelada, não possui efeito prático concreto, já que as matrículas integrantes do edital de leilão são as originadas dela.

Por sua vez, não é razoável determinar a suspensão do leilão de propriedades penhoradas desde ao menos 2018 (fls. 941, 960 e 964 da ACP) por meras alegações dos agravantes, sem que haja sequer demonstração de que a área encontra-se abarcada, de fato e seguramente, nas matrículas indicadas.

Como se não bastasse, a penhora da matrícula mãe nº 88.365, realizada ao menos desde 2018 (fls. 941, 960 e 964 da ACP), aparenta preceder a posse alegada nesta ação, conforme a data de assinatura dos contratos de compra e venda.

Com efeito, o C. STJ já teve a oportunidade de visitar este tema por inúmeras vezes no decorrer dos anos. Após o amadurecimento dos seus posicionamentos, fixou teses pertinentes ao

julgamento deste recurso, quais sejam, a Súmulas nº 84 e 375. Confirmam-se:

Súmula nº 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.

Súmula nº 375 - O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.

Frisa-se que é incontroverso que inexistiu a transferência da propriedade aos embargantes, uma vez que não houve o registro do título translativo (art. 1.245 e §1º do CC) o que, inclusive, causou a necessidade de distribuição da ação.

Assim, o que os embargantes propõem na ação da origem, é o reconhecimento da posse de boa-fé, nos termos da Súmula nº 84 já colacionada. No julgamento de casos como o que aqui se apresenta, este E. Tribunal vem entendendo pela procedência da ação quando os embargantes provam a posse de boa-fé e, para essa prova, é comumente utilizado o termo de quitação das parcelas do contrato, prova de eventual pagamento de tributos incidentes sobre o bem, declaração do bem no imposto de renda do adquirente, dentre outras. Confira-se:

Embargos de terceiro – Penhora de aluguéis – Documentos juntados após a prolação da sentença – Artigos 434 e 435 do CPC – Inadmissibilidade – Documento novo – Não caracterização – Preclusão – Reconhecimento. Alegação de aquisição do bem, em momento anterior ao ato construtivo, por meio de

*'instrumento particular de venda e compra de imóvel' não registrado – Possibilidade, em tese, de oposição de embargos pelo terceiro proprietário, inclusive fiduciário, ou possuidor – Artigo 674, caput, e parágrafo 1º do CPC – Observância da Súmula 84 do C. STJ – Direitos sobre bem imóvel advindos de compromisso particular de compra e venda, desprovido de registro, que não afasta a observância obrigatória à formalidade essencial de validade do ato, além da demonstração inequívoca da posse exercida sobre o bem – Artigo 108 do Código Civil – Precedentes do C. STJ – Propriedade sobre bem imóvel que não se transmite antes do registro do título translativo no respectivo cartório de registro de imóveis (Código Civil, art. 1.245, §1º) – Propriedade da embargante sobre o imóvel não caracterizada – Pretensão de tutela pelo exercício da posse – Descabimento – Embargante que não se desincumbiu do ônus de fato constitutivo do direito (artigos 373, I, 434 e 677, do CPC) – **Posse sobre o imóvel não demonstrada – Ausência de prova de eventual pagamento de tributos incidentes sobre o bem – Inexistência de documento idôneo emitido em nome da embargante que o vincule com a área, cuja posse se alega – Bem imóvel que, ademais, sequer constou na declaração de imposto de renda da embargante – Peculiaridade do caso – Inaplicabilidade da Súmula 84 do C. STJ, porquanto não comprovada a efetiva posse sobre o bem – Precedentes deste E. TJSP – Constrição judicial, que, no caso, configurou-se legal e regular – Sentença mantida – RITJ/SP artigo 252 – Assento Regimental***

nº 562/2017, artigo 23 – Majoração dos honorários advocatícios recursais – Artigo 85, §11, do CPC. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1003957-41.2022.8.26.0577; Relator (a): Henrique Rodriguero Clavisio; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/07/2023; Data de Registro: 31/07/2023) – sem grifos no original

No caso sob análise, a inicial não foi instruída com tais documentos (ou outros) capazes de demonstrar *prima facie* a posse anterior à anotação da penhora a demonstrar a boa-fé da posse, de modo que não se vislumbra, no presente caso, probabilidade do direito alegado.

No mais, observo que a ação tramita em segredo de justiça sem que haja determinação judicial para tanto. Muitas vezes a própria parte, quando da distribuição da ação, insere *sponte propria* tal restrição, cuja manutenção deve ser apreciada pelo MM. Juízo quando do recebimento da inicial, já que a publicidade é a regra.

Contudo, apesar de a v. decisão que recebeu este recurso ter determinado ao MM. Juízo *a quo* que apreciasse a necessidade de manutenção da tramitação da ação com segredo de justiça, observo que dita determinação não foi cumprida na origem.

Assim, determina-se, ex officio, a retirada do sigilo, pois não constatada nenhuma hipótese do artigo 189 do CPC, uma vez que não se verifica qualquer interesse público no sigilo, tampouco dados protegidos pelo direito constitucional à intimidade. Portanto, não se tratando do rol do artigo supramencionado, aplica-se o princípio da publicidade.

Ademais, o processo que tramita no formato eletrônico como o da origem há a possibilidade de atribuir a característica de sigilo somente a um documento específico (protocolado como “documento sigiloso”) – o que impede o acesso a essa específica peça processual por terceiros que eventualmente consultem os autos -, não se justificando mais que todo o processo tramite em segredo de justiça, já que a providência anteriormente adotada – criação de pasta própria fora dos autos para o arquivamento de documentos submetidos a sigilo – não é mais necessária para garantir o sigilo de um documento específico diante da evolução tecnológica.

Observa-se, ainda, que há procedimento administrativo junto ao município de regularização fundiária em andamento, conforme documentos a fls. 171/174 da origem, sendo oportuno dar ciência de tal fato ao MP agravado para as providências que entender cabíveis.

Ficam prequestionados todos os dispositivos constitucionais e legais ventilados no recurso e nas contrarrazões, não sendo preciso transcrevê-los aqui um a um.

DISPOSITIVO:

Diante do exposto, voto pelo **desprovimento ao recurso, com determinação e observação.**

ROBERTO MAIA
Relator
(assinado eletronicamente)