



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336140

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2083104-79.2025.8.26.0000, da Comarca de Teodoro Sampaio, em que é agravante MARCOS ANTONIO DE SOUZA, são agravados LAERCIO DE OLIVEIRA JUNIOR, RODRIGO GINEZ GONÇALVES, GILVAN ANTONIO MOREIRA, MARIA NEIDE GONÇALVES, ANA LAURA LOPES DAS MEIRA SILVA, EDUARDO CESAR GINEZ SILVA, MARIA EDUARDA FORATO GUTIERREZ GINEZ SILVA, CARLOS HENRIQUE GINEZ GONÇALVES, CRISTINA MARIA CARVALHO RAICHERTH GINEZ, MARIA SUELI GINEZ GONÇALVES, MARIA GINEZ DA SILVA, RUBENS MAIA, LUCIA APARECIDA GALHARDI GINEZ, ANTONIO GINEZ GONZALVES, LAÉRCIO DE OLIVEIRA JUNIOR, MARCOS ANTONIO DE SOUZA, RUBENS MAIA, MARIA CARVALHO RAICHERTH GINEZ, RENATO CÉSAR GINEZ SILVA, MARIA EDUARDA FORATO GUTIERREZ, ANA LAURA LOPES MEIRA DA SILVA e MARIA NEIDE GONÇALVES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 11ª 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 MARCO FÁBIO MORSELLO (Presidente), CRISTINA DI GIAIMO CABOCLO E JOSÉ MARCELO TOSSI SILVA.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

MARCO FÁBIO MORSELLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2083104-79.2025.8.26.0000

Agravante: Marcos Antonio de Souza

Agravados: Laércio de Oliveira Junior e outros

Comarca: Teodoro Sampaio – Vara Única

MM. Juiz de Direito: Maiara Leite Cardoso Kravchychyn

Voto nº 18.074

**AGRAVO DE INSTRUMENTO - Embargos de terceiro
- Decisão agravada que indeferiu o pedido liminar de exclusão da penhora sobre parte do imóvel – Documentos que evidenciam indícios concretos de domínio do embargante sobre o bem, que poderiam vir a justificar a manutenção do agravante na posse do imóvel, nos termos do art. 678, *caput*, do Código de Processo Civil – Hipótese, contudo, que não comporta o deferimento do levantamento da penhora, pois se trata de medida irreversível e que poderá prejudicar terceiros – Decisão mantida – Recurso desprovido.**

Trata-se de agravo de instrumento tempestivo e preparado (fls. 31/32), interposto em face da r. decisão de fls. 186, proferida nos embargos de terceiro nº 1000398-18.2025.8.26.0627, que rejeitou o pedido liminar de exclusão da penhora sobre imóvel de matrícula registrada sob o nº 8.581, no tocante ao seu fundo, com medidas de 12x20m, sob os seguintes fundamentos:

“INDEFIRO a tutela antecipada porque não estão presentes os requisitos. O perigo da demora não está presente porque a parte embargante noticia que o imóvel seria de sua propriedade desde 30/08/1979, quando foi adquirido sem registro de escritura. Ora, a parte autora há mais de quatro décadas na posse e não providenciou a regularização da propriedade do imóvel objeto da ação; não podendo agora requerer urgência na Justiça. Também não antevejo a probabilidade do direito porque a exclusão liminar da penhora do bem na execução importaria em antecipação de mérito. Por fim, tratando-se de bem imóvel, caso seja vencedora na demanda, a reversibilidade aproveita à parte embargante. Recebo os embargos de terceiro para discussão. Não havendo procurador da parte embargada nos autos

principais, a citação deverá ser feita pessoalmente (CPC, art. 677, § 3.º). Havendo procurador da parte embargada nos autos principais, a citação deve ser feita por meio do(a) advogado(a) constituído naqueles autos (CPC, art. 677, § 3.º), que deverá estar cadastrado nestes autos, providenciando-se o necessário. A citação da parte embargada por meio do(a) i. Patrono(a), para contestação no prazo de 15 dias (CPC, art. 679), deverá ser feita via publicação no Órgão Oficial (DJE). Neste sentido: (...). Fica a parte embargada ciente de que, não contestando os embargos, presumir-se-ão verdadeiros os fatos articulados pela parte embargante. Intime(m)-se.”

Aduz o embargante, ora agravante, em síntese, que restou demonstrada a sua posse de boa-fé e domínio, conforme escritura pública, cópia de arrolamento, laudos, memoriais e declarações. Chama atenção, à luz do teor do enunciado de súmula nº 84, que a escritura de compra e venda é anterior à propositura da execução, razão pela qual deve ser deferida a desconstituição da penhora. No tocante ao perigo da demora, afirma que é iminente a realização do leilão do imóvel em sua totalidade, sem a exclusão da parte que lhe pertence. Forte nessas premissas, propugna pela concessão de efeito suspensivo, a fim de que seja suspenso o andamento da execução de origem (processo nº 1001523-80.2016.8.26.0483) até a decisão final neste agravo. No mérito, requer o provimento do recurso, para que seja excluída a penhora sobre imóvel de matrícula registrada sob o nº 8.581, no tocante ao seu fundo, com medidas de 12x20m.

O recurso foi recebido apenas no efeito devolutivo (fls. 576/578).

As contrarrazões foram dispensadas, em razão da inexistência de citação do agravado nos autos de origem.

Não houve oposição ao julgamento em sessão virtual.

É o relatório.

Cuida-se, na origem, de embargos de terceiro, no qual o embargante alega que o imóvel penhorado no bojo da ação de execução nº 1001523-80.2016.8.26.0483 é de domínio familiar, conforme documentos juntados, em especial a escritura de compra e venda e cópia de arrolamento. Noutros termos,

esclarece que os seus falecidos genitores, em 30/08/1979 e, portanto, antes de qualquer restrição de penhora ou processo de execução, os seus falecidos genitores adquiriram, mediante escritura de compra e venda sem registro, “os fundos” do imóvel constante da Matrícula nº 8.581, do CRI de Teodoro Sampaio/SP. Propugna, pois, pela exclusão da penhora sobre imóvel de matrícula registrada sob o nº 8.581, no tocante ao seu fundo, com medidas de 12x20m.

Deveras, nos termos do art. 678, *caput*, do Código de Processo Civil, uma vez reconhecido suficientemente provado o domínio ou a posse do bem constricto, poderá ser determinada a suspensão das medidas constritivas, bem como a manutenção ou a reintegração provisória da posse, se o embargante a houver requerido.

No caso em comento, o agravante colaciona indícios concretos de seu domínio sobre o referido bem, trazendo à baila, *inter alia*: escritura de compra e venda (fls. 68/70 dos autos de origem); cópia dos autos do arrolamento proposto quanto aos bens deixados por Geraldo Antonio de Souza, falecido em 1º/08/1982, e Alayde de Souza, falecida em 19/02/2017 (processo nº 1003056-54.2021.8.26.0627 - fls. 18/34), no qual o agravante figurou como inventariante; Termo de Responsabilidade Técnica referente à “*execução e direção técnica do projeto de localização para retificação de área e descrição do imóvel, cadastro municipal nº 75900-0, 75103-0 e 75360-0, sob os lotes nº P02, 03 e 09 da quadra nº 69*”, em que consta o nome do agravante como proprietário (fl. 35); croqui único acerca da “*divisão entre os herdeiros do Sr. Geraldo Antonio de Souza*” (fl. 62); declaração de ex-inquilina no sentido de que morou em edícula construída nos fundos e sobre o lote nº 03, da quadra 69, no período de 01/05/2017 até 16/08/2022, de propriedade de Maria Izabel de Souza e dos seus irmãos (incluído o agravante) (fl. 76).

Diante de tais circunstâncias, poderia vir a justificar a manutenção do agravante na posse do imóvel. Entretanto, incabível, por ora, a determinação de levantamento da penhora, uma restrição existente sobre o bem.

Nesse tocante, aplica-se o disposto no art. 300, §3º da Lei Processual, que proíbe a concessão de tutelas de urgência quando houver risco de irreversibilidade da medida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Na hipótese dos autos, determinar a imediata exclusão da penhora possibilitará sua alienação ou transferência do bem a terceiros e assim sucessivamente, tornando eventual medida inócua ao final do julgamento final desta ação incidental. Como bem observou o douto magistrado “*a exclusão liminar da penhora do bem na execução importaria em antecipação de mérito*” (fl. 186).

Além disso, muito embora o agravante alegue que o imóvel está na iminência de ser leilado, em consulta aos autos da execução, não se identificou ainda a realização de atos expropriatórios.

Ante o exposto, pelo meu voto, **nego provimento** ao recurso.

MARCO FÁBIO MORSELLO
Relator