



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000343721

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005487-47.2024.8.26.0048, da Comarca de Atibaia, em que é apelante EVANDRO JOSE DA SILVA, são apelados FLAVIA VIEIRA DE OLIVEIRA QUEIROZ, BRUNO REIS DE OLIVEIRA e RAFAEL ALENCAR QUEIROZ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

SCHMITT CORRÊA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

3ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Apelação nº 1005487-47.2024.8.26.0048

Apelante: Evandro José da Silva

Apelados: Flávia Vieira de Oliveira Queiroz e outros

Comarca de Atibaia

Voto nº 13502

APELAÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO.
*Inconformismo do embargante contra improcedência do pedido. Pleito de reforma. Não cabimento. Aquisição de gleba de terras, de titularidade da devedora, sobre a qual recai a penhora. Imóvel inserido em área maior, sem desmembramento. Loteamento irregular, cuja ciência tomou o apelante quando da celebração do negócio. Ilícitude do objeto contratual entre o apelante e a executada, nos termos do art. 37 da Lei 6766/79. Nulidade da compra e venda. Constrição mantida. Precedentes. Sentença confirmada por seus próprios e jurídicos fundamentos. **Recurso não provido.***

Trata-se de recurso de apelação, em embargos de terceiro, interposto contra r. sentença (fls. 187/194), cujo relatório adoto, que julgou improcedente a pretensão.

A fls. 197/213, apelo do embargante no qual, em resumo, aduz que é adquirente de boa-fé, desde 10.03.2021, de imóvel integrante da gleba 11, quadra B, a qual está inserida nas matrículas nº 7.301 e 10.599 do CRI-Jacareí/SP. Sustenta que o adquiriu antes da execução e requer a desconstituição da penhora. Diz que o d. juízo originário reconheceu todos os requisitos para levantamento da constrição, incluindo-se a inexistência de fraude. Defende a inaplicabilidade do disposto na Lei nº 6766/79, que visa a proteger o adquirente de boa-fé em loteamentos irregulares. Ao invalidar o contrato com base na irregularidade do loteamento, a r. sentença ignora o propósito protetivo da lei e lesa seu direito à regularização. Assevera que a ausência de registro do desmembramento do solo não é elemento apto a

descaracterizar a boa-fé do terceiro adquirente nem tornar irrelevante a ausência de fraude à execução. Pugna pela reforma da r. sentença, para julgamento de procedência dos embargos.

Contrarrazões a fls. 219/229.

Recurso tempestivo e preparado.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Em que pesem os esforços argumentativos, a r. sentença, suficientemente motivada, merece confirmação por seus próprios e jurídicos fundamentos.

A questão controvertida reside em perquirir a validade do instrumento de compra e venda firmado entre o apelante e a executada Rygli Empreendimentos Imobiliários Eireli – ME.

É certo que, ao tempo da aquisição, não pairava qualquer ônus sobre o imóvel descrito como gleba de terra em área rural, de 142.609,40m², situado na Colônia Jacareí, integrante das matrículas nº 7.301 e 10.599.

Entretanto, embora apurada a boa-fé na compra do imóvel, constata-se da ilicitude do objeto firmado entre o apelante e a devedora, visto que negociaram parcela de loteamento ou desmembramento não registrado, do que tinha plena ciência ao firmar o instrumento.

Nessa toada, respeitado seu posicionamento, de se manter a r. sentença que bem constatou da ilicitude do objeto contratual, o que, por via de consequência, impede a desconstituição da penhora.

Repise-se:

Com efeito, não se desconhece que, nos termos do que preceitua o art. 674, do Código de Processo Civil: “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.”

Não obstante, igualmente não se olvida que, como enunciado na Súmula 84, do Superior Tribunal de Justiça: “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.”

Subsumindo-se o fato à norma, pois, deduz-se que a parte embargante ostenta legítimo interesse na oposição dos presentes embargos, posto que a pretensão executiva voltada sobre o imóvel de cuja área maior entabulou negócio jurídico tendente à aquisição de sua fração, comporta potencial vulnerador à concretização de sua justa expectativa.

Nesse contexto, não há falar em má-fé na aquisição instrumental pelo embargante, visto que a averbação da penhora no registro tabular do bem ocorreu somente após a formalização do contrato entre a embargante e a executada, não se vislumbrando, à vista disso, bem assim dos demais elementos de prova carreados aos autos, a incidência de qualquer das hipóteses elencadas no art. 792, do Código de Processo Civil, afastando, bem por isso, a alegação correlata constante da antítese.

Ademais, não caracterizada, na espécie, a hipótese versada na Súmula 375, do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual: “O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.”

Todavia, a irresignação do embargante estampada na inicial não prevalece, à vista da patente ilicitude do objeto do contrato que entabulou com a executada Rigly Empreendimentos, consubstanciando alienação de parcela de loteamento ou desmembramento não registrado, a cujo respeito a embargante tinha plena ciência, aliás, posto que referida informação constou

expressamente no contrato em sua cláusula segunda (fl. 22), indo ao encontro, pois, do que consta na matrícula do bem constricto (fls. 35/50).

Ora, como é sabido, na forma do que dispõe o art. 37 da Lei nº 6.766/79: **“É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.”**

Não por acaso, o legislador ordinário, tencionando proteger o adquirente, a fim de que não experimente prejuízo decorrente da aquisição irregular, expressamente dispôs, no art. 38 da lei em comento, que: **“Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.”** (destaquei)

Destarte, partindo-se da premissa segunda a qual, na forma disciplinada pelo art. 3º da LINDB “Ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que não a conhece”, de rigor se estabelecer cristalina compreensão de que, afora a plena ciência da embargante acerca da ilicitude do objeto, não demonstrou a tomada de qualquer providência, perante a alienante, do resguardo do direito por ela titularizado.

E, ainda que tivesse o embargante procedido na forma da lei, não se vislumbra que, do infortúnio por ele experimentado, ostente válido óbice à persecução executiva dos embargados que, munidos de título executivo suficiente ao manejo de instrumentos processuais voltados à satisfação de seu crédito, obtiveram êxito em validamente constranger bem pertencente exclusivamente à esfera patrimonial da executada, não havendo, pois, mácula qualquer à adoção dos atos tendentes a excuti-la patrimonialmente.

Diga-se, aliás, que encontram-se disponíveis à

embargante o concurso de medidas legais válidas ao ressarcimento dos danos que entenda ter sofrido por força de conduta ilícita imputável à executada Rigly, todavia, não excepcionáveis em face da pretensão executiva dos embargados.

Assim, a soma de alegações choca-se contra os fatos verificados nos autos, e conseqüentemente, são afastados os argumentos restantes, por inaplicáveis.

Em casos assemelhados, decidiu este E. Tribunal:

NULIDADE. SENTENÇA "EXTRA PETITA". INOCORRÊNCIA. MAGISTRADO QUE PROFERIU DECISÃO COM BASE NO ARCABOUÇO JURÍDICO PERTINENTE. POSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO DA NULIDADE DO NEGÓCIO, CONFORME O ARTIGO 169 DO CÓDIGO CIVIL. ALEGAÇÃO REJEITADA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. SENTENÇA PELA PARCIAL PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. INCONFORMISMO MANIFESTADO PELOS RÉUS. ARGUMENTOS FULCRADOS NA ALEGAÇÃO DE BOA-FÉ DOS CONTRATANTES. DESCABIMENTO. LOTEAMENTO IRREGULAR. COMERCIALIZAÇÃO POR PARTE DO RÉU. ARTIGO 37 DA LEI Nº 6766/79. ILICITUDE DO OBJETO. ART. 104, II DO CC. NULIDADE BEM RECONHECIDA. RESCISÃO DO CONTRATO, COM O RETORNO DAS PARTES AO STATUS ANTERIOR, QUE SE FAZIA DE RIGOR. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1006006-53.2024.8.26.0361; Relator (a): Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/03/2025; Data de Registro: 10/03/2025, gn)

Embargos de terceiros – Embargante que adquiriu da empresa executada lotes de terreno não desmembrados – Penhora que recaiu sobre a integralidade do imóvel – Sentença de improcedência – Insurgência do embargante – Área maior, em que inseridos os lotes adquiridos pelo embargante, situada em zona rural e desmembramento não efetivado – Sentença que bem reconheceu a ilicitude do objeto do contrato havido entre o embargante e a executada, com fundamento no Art. 37 da Lei nº 6.766/79 – Manutenção da constrição – Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1000889-50.2024.8.26.0048; Relator (a): Marcia Dalla Déa Barone; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Atibaia - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/09/2024; Data de Registro: 10/09/2024, gn)

Atinente ao mais suscitado, por força do princípio do livre convencimento motivado, o julgador não está obrigado a esclarecer cada argumento proposto, mas somente justificar a razão de seu entendimento:

Não há afronta ao art. 93, incs. IX e X, da Constituição da República quando a decisão for motivada, sendo desnecessária a análise de todos os argumentos apresentados e certo que a contrariedade ao interesse da parte não configura negativa de prestação jurisdicional. (MS 26.163, Rel. Min. Cármen Lúcia, j. 24.04.2008)

Majoro os honorários advocatícios a

Visando evitar oposição de embargos declaratórios para tal finalidade, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional invocada, observado posicionamento do C. STJ segundo o qual prescindível a citação de dispositivos legais que o fundamentam: *Já é pacífico nesta e. Corte que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

dos dispositivos legais, bastando que a questão tenha sido decidida. (EDcl no RMS 18205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, T5, j. 18.04.2006)

Ante o exposto, **nego provimento** ao recurso.

SCHMITT CORRÊA
Relator