



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000352569

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2009975-41.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante BANCO PINE S/A, são agravados WELLINGTON VIEIRA LEITE, KARIS ROBERTA RIBONDI RAMALHO LEITE e LEONARDO CARLOS SOARES.

ACORDAM, em 14ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CARLOS ABRÃO (Presidente) E THIAGO DE SIQUEIRA.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

CÉSAR ZALAF

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Agravo de Instrumento nº 2009975-41.2025.8.26.0000

Agravante: Banco Pine S/A

Agravados: Wellington Vieira Leite, Karis Roberta Ribondi Ramalho Leite e Leonardo Carlos Soares

Comarca: São Paulo

Voto nº 11537

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS DE TERCEIRO. DECISÃO QUE DETERMINOU A SUSPENSÃO DA EXECUÇÃO SOMENTE EM RELAÇÃO AO IMÓVEL, OBJETO DA DISCUSSÃO. INSURGÊNCIA DO EXEQUENTE. EM SEDE DE COGNIÇÃO SUMÁRIA, SUSPENSÃO DA EXECUÇÃO CABÍVEL AUTOMATICAMENTE QUANDO VERIFICADOS OS REQUISITOS DO ARTIGO 678 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. NORMA COGENTE. PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **BANCO PINE S/A** tirado contra R. Decisão copiada às fls. 373 proferida em Embargos de Terceiros promovido por **WELLINGTON VIEIRA LEITE E OUTROS**, por meio da qual foi autorizada a suspensão da execução em relação ao imóvel objeto de discussão, nos seguintes termos: *“Recebo os embargos de terceiro para discussão, ficando determinada a suspensão do curso do processo principal somente referente ao imóvel matriculado sob nº 69.123 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP. Certifique-se nos autos principais.”*

Agrava o exequente. Defende que a decisão agravada é nula, porque ausente fundamentação, sendo genérica e desmotivada, já que ausentes os requisitos para a concessão do efeito suspensivo aos Embargos de Terceiro. Diz que está ausente a probabilidade do direito arguido, apontando que: *em 24/01/2024, foi deferida a penhora dos direitos de devedor financiante pertencentes ao executado Marcelo sobre o imóvel de matrícula nº 69.123 do 1º CRI de São Bernardo do Campo/SP. Relata que, na ocasião, inexistia qualquer informação*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

sobre a alienação do imóvel e que o executado Marcelo jamais a comunicou. Aduz que o contrato de promessa de compra e venda não pode ser considerado para fins de prova, visto que não contém reconhecimento de firma ou a assinatura de testemunhas. Pontua que as transferências bancárias foram realizadas mais de três meses antes da suposta celebração do compromisso, denotando incongruência. Sustenta que, aparentemente, os embargantes têm outros negócios com o executado Marcelo e usaram os comprovantes de pagamento para simular que adquiriram o imóvel meses antes do ajuizamento da ação. Argumenta que, quando o suposto contrato foi celebrado, o executado Marcelo sequer possuía a propriedade do imóvel, que estava alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal, ensejando a invalidade do instrumento de promessa de compra e venda. Alega que o Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel está datado de 30/11/2023, posteriormente ao ajuizamento da ação e à citação do executado Marcelo.” Salienta que inexiste perigo de dano, considerando que os atos de expropriação não foram sequer iniciados. Reforçam que a aquisição do imóvel traz aparência de ilicitude. Requer a reforma da r. decisão agravada.

Recurso tempestivo e regularmente processado sem a concessão de tutela pelo Des. Thiago de Siqueira (no impedimento do relator sorteado) às fls. 103. Contraminuta de fls. 108/112. Há oposição ao julgamento virtual pelo exequente às fls. 106.

É o relatório.

Não há questões que impeçam o conhecimento deste recurso que, quanto ao seu objeto, não merece ser provido.

Trata-se de Embargos de Terceiros propostos por **WELLINGTON VIEIRA LEITE E OUTROS** e para melhor compreensão dos fatos, adoto o relatório de fls. 664 da origem: “*Alegam, em síntese, que foi consignada averbação de restrição junto ao imóvel matriculado sob o nº 69.123 do*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

1º CRI de São Bernardo do Campo/SP, devido à decisão nos autos nº 1142787-26.2023.8.26.0100, mas que eles haviam celebrado contrato de promessa de compra e venda do referido imóvel em 17/05/2023, pelo valor de R\$2.145.000,00. Relatam que, desde 02/03/2021, o imóvel estava alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal, sendo acordado que providenciariam a quitação do financiamento e, posteriormente, a transferência formal do imóvel. Narram que, em seguida, contrataram financiamento bancário junto ao Banco Bradesco para quitação do débito perante a Caixa, assinado em 30/11/2023. Afirmam que, após a quitação do saldo devedor, no início de 2024, foram informados sobre a impossibilidade de transferência do imóvel, devido à restrição vinculada à ação nº 142787-26.2023.8.26.0100. Aduzem que o imóvel não pertencia mais ao executado no momento da penhora, visto que recebera 90% do valor inerente à venda. Sustentam que estão usufruindo do imóvel desde a aquisição, inclusive quitando IPTU e as despesas condominiais. Argumentam que são adquirentes de boa-fé. Pleiteiam a concessão de efeito suspensivo. Requerem a procedência dos embargos de terceiro, para que seja determinado o levantamento e anulação da penhora sobre o imóvel.” Sobreveio a r. decisão agravada.

O exequente aduz que a decisão agravada não se encontra fundamentada, razão pela qual, é nula, não podendo subsistir.

Inicialmente, afasto o pedido de nulidade da r. decisão agravada, pois inexistente a ofensa aos artigos 489, § 1º, inciso III do CPC. O fato da r. decisão agravada estar objetiva, não significa que não houve pronunciamento, até porque não se controverte a respeito da possibilidade de a decisão apreciar a questão de forma sucinta (desde que suficiente), como no caso em tela.

A respeito, já se pronunciou o C. STJ¹:

EFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. APLICAÇÃO

¹ <https://www.migalhas.com.br/coluna/jurisprudencia-do-cpc/343832/art-489-do-cpc-e-fundamentacao>



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

DA SÚMULA Nº 284 DO STF. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

"[...] é pacífica a jurisprudência desta eg. Corte Superior no sentido de que não é omissa nem carece de fundamentação a decisão judicial que, embora decida em sentido contrário aos interesses da parte, examina suficientemente as questões que lhe foram propostas, adotando entendimento que ao órgão julgador parecia adequado à solução da controvérsia posta".

"[...] o órgão julgador não está obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas sobre os considerados suficientes para fundamentar sua decisão, o que foi feito".

7. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido. (REsp 1703376/PB, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/10/2020, DJe 14/10/2020)

Anoto que a inicial de fls. 1/12 na origem traz a informação de aquisição de propriedade imóvel matriculado sob nº 69.123 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP, pelos ora agravantes em 17/05/2023 (promessa de compra e venda fls. 61/62), portanto, antes do registro da ação de execução na matrícula do imóvel em 01/11/2023, razão pela qual, existindo a possibilidade de a constrição ser indevida, necessária se fez, a concessão de efeito suspensivo. E apesar das ponderações do agravante/exequente, a Súmula 84 do C. STJ traz a seguinte dicção: “[É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e](#)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

venda de imóvel, ainda que desprovido do registro. (CORTE ESPECIAL, julgado em 18/06/1993, DJ 02/07/1993, p. 13283). ”

No mais, a suspensão ocorreu somente em relação aos atos expropriatórios que recaiam sobre o imóvel, objeto de discussão, remanescendo a continuidade de outros atos e pesquisas na busca de bens para satisfação do crédito.

Portanto, é mero inconformismo do exequente com a conclusão adotado pelo julgador, não havendo razão para a pretendida anulação.

No mérito, o exequente sustenta que não estão presentes a probabilidade do direito e o perigo da demora. Para tanto, traz as seguintes premissas em razões recursais e na petição de especificação de provas de fls. 656/661 da origem: i) *o Contrato de Promessa de Compra e Venda Particular, supostamente celebrado entre Embargantes e coexecutado Marcelo, em 17/05/2023, não pode ser considerado para fins de prova, pois não contém reconhecimento de firma ou de testemunhas; III) no que tange aos comprovantes de transferência bancária nos valores de R\$ 100.000,00 em 09/02/2023, R\$ 300.100,00 em 10/02/2023; R\$ 500.000,00 em 08/02/2023, verifica-se que foram transferidos pelo Embargante Leonardo e por uma terceira, Connect Importação e Exportação (fls. 28/30), mais de três meses antes da suposta celebração do compromisso (17/05/2023), o que denota incongruência entre o declarado e o ocorrido ii) O somatório dos valores contidos nos comprovantes de pagamentos coligidos nos autos (R\$ 900.100,00) supera a quantia ajustada no suposto Compromisso de Compra e Venda (R\$830.000,00), o que se leva, novamente, a crer que não guardam relação com a aquisição do imóvel em discussão; IV) além disso, no compromisso constou que R\$ 415.000,00 (quatrocentos e quinze mil reais) foram pagos pelo Promissário Comprador Wellington via pagamento de boletos de consórcio do coexecutado Marcelo, no dia 19/05/2023, o que tampouco se revela usual; v) há indícios de que os Embargantes possuem outros negócios firmados com*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

o devedor Marcelo e usaram os comprovantes de pagamento para fazer crer que adquiriram o aludido imóvel; vi) o devedor Marcelo sequer detém a propriedade do imóvel, visto que este se encontra alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal, razão pela qual possuía apenas uma mera expectativa de aquisição do bem após a quitação integral da dívida assumida perante o credor fiduciário. Por tais razões, o imóvel sequer integrava o acervo patrimonial de Marcelo, o que lhe impedia de realizar qualquer tratativa de venda; vii) o “Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel” (fls. 31/60) é datado em 30/11/2023, ou seja, um mês após o ajuizamento da Ação de Execução e após citação do devedor Marcelo. Ainda, o referido documento sequer contou com a participação da credora fiduciária Caixa Econômica Federal para assinatura do documento; e viii) inexistente termo de quitação expedido pela Caixa Econômica Federal, sendo condição imprescindível para a posterior aquisição do imóvel em discussão; ix) ademais, na época do pedido de penhora dos direitos de devedor fiduciante, inexistia qualquer informação de que o imóvel em discussão teria sido alienado pelo devedor Marcelo, seja na matrícula do imóvel, seja após a intimação do credor fiduciário Caixa Econômica Federal, o que revela a conduta diligente do Pine para não onerar bem alheio.

A par das ponderações do exequente, as quais serão dirimidas conforme o r. despacho de fls. 666 (são questões de fato controvertidas: a regularidade do contrato de promessa de compra e venda e a sua efetiva celebração previamente ao ajuizamento da ação de execução. Defiro a expedição de ofício à Caixa Econômica Federal e ao Banco Bradesco, a fim de esclarecer os fatos controvertidos), o presente recurso versa exclusivamente sobre a possibilidade de se conceder efeito suspensivo aos embargos de terceiros.

E neste aspecto, o artigo 678 do CPC, traz as seguintes diretrizes:

*Art. 678. A decisão que reconhecer suficientemente
provado o domínio ou a posse determinará a*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

suspensão das medidas constritivas sobre os bens litigiosos objeto dos embargos, bem como a manutenção ou a reintegração provisória da posse, se o embargante a houver requerido. Parágrafo único. O juiz poderá condicionar a ordem de manutenção ou de reintegração provisória de posse à prestação de caução pelo requerente, ressalvada a impossibilidade da parte economicamente hipossuficiente.

Sobre o citado artigo, Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery, em seu Código de Processo Civil comentado, asseveram: “A norma é cogente, impondo ao magistrado a obrigatoriedade da suspensão das medidas constritivas, desde que presentes os requisitos necessários;”. “Verificadas as circunstâncias mencionadas no CPC/1973 1051 [CPC 678], o juiz está obrigado a determinar a suspensão do processo de onde se originou a constrição a bem ou direito de terceiro (RSTJ 59/305).” (NERY JUNIOR, Nelson e NERY, Rosa Maria de Andrade. Código de Processo Civil Comentado. 17ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2018, p. 1.688/1.689, notas 2 e 6 ao artigo 678).

Destarte, o artigo 678, do CPC não tem conotação subjetiva, não proporcionando ao juiz a faculdade de suspender a execução. O dispositivo legal é impositivo ao magistrado: provada a posse/domínio determinará a suspensão da execução.

No caso em debate, na inicial de fls. 01/12 foi informada a existência de uma promessa de compra e venda, de propriedade imóvel matriculado sob nº 69.123 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP, pelos ora agravantes em 17/05/2023 (promessa de compra e venda fls. 61/62), portanto, antes do registro da ação de execução na matrícula do imóvel em 01/11/2023, razão pela qual, existindo a possibilidade de a constrição ser indevida, necessária se fez, a concessão de efeito suspensivo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

E, caso reste demonstrada a ocorrência de fraude na alienação do bem, esta será ineficaz em relação ao agravado. Assim, demonstrada a posse/domínio, é imperativa a suspensão da execução no que tange ao bem constrito, sendo certo que as demais questões suscitadas devem ser analisadas pelo Juízo singular, sob pena de supressão de instância.

Nesta intelecção:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Embargos de terceiro - Recebimento sem efeito suspensivo. I - Inconformismo da embargante - Arguição de posse do imóvel, adquirido de boa-fé antes do ajuizamento da execução, sendo cabível, por isso, a suspensão pretendida. II - Procedência da insurgência. III - Suspensão da execução cabível automaticamente quando verificados os requisitos do artigo 678 do atual Código de Processo Civil - Possibilidade da pretendida suspensão com base apenas em alegação de posse, devidamente comprovada, ainda que superficialmente, em exame típico das liminares - Suspensão da execução determinada. IV - Decisão reformada - Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2386501-10.2024.8.26.0000; Relator (a): Daniela Menegatti Milano; Órgão Julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 34ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/03/2025; Data de Registro: 10/03/2025)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. MANDATO. EMBARGOS DE TERCEIRO. CUMPRIMENTO DE



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

SENTENÇA. Insurgência em face da decisão que recebeu os embargos de terceiro no efeito suspensivo. Consoante o art. 678 do CPC, exige-se, para o deferimento liminar dos embargos de terceiros, a prova da condição de terceiro e de sua posse sobre o bem objeto da medida constritiva. Presentes, no caso, os requisitos autorizadores da tutela recursal para a suspensão dos atos de execução. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2393936-35.2024.8.26.0000; Relator (a): Alfredo Attié; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracaia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2025; Data de Registro: 28/02/2025)

Por fim, registro que não verifico qualquer prejuízo ao exequente, enquanto aguarda o deslinde dos Embargos de Terceiros.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso, nos termos deste voto.

CÉSAR ZALAF
Relator