



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000367521

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015529-88.2023.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante SOCIEDADE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E SANEAMENTO S/A - SANASA - CAMPINAS, é apelada ERICA CRISTINA FERREIRA LEITE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª 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 PAULO ALCIDES (Presidente sem voto), FÁBIO PODESTÁ E ADEMIR BENEDITO.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

DÉCIO RODRIGUES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 26035

APELAÇÃO Nº: 1015529-88.2023.8.26.0114

COMARCA: CAMPINAS

**APELANTE: SOCIEDADE DE ABASTECIMENTO DE
ÁGUA E SANEAMENTO S.A – SANASA - CAMPINAS**

APELADO: ERICA CRISTINA FERREIRA LEITE

APELAÇÃO. Sentença de procedência de embargos de terceiro e que redundou na desvinculação da penhora do imóvel do qual a parte autora fora possuidora e, empós, proprietária. Ausência de prova de sua má-fé e de infringência aos princípios da separação dos poderes e da legalidade positiva e nem da presunção de veracidade e da legalidade dos atos públicos. Sentença confirmada por seus próprios fundamentos, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça. Recurso improvido.

Cuida-se de apelação respondida e bem processada por meio da qual quer ver, a parte apelante, reformada a r. sentença de procedência de embargos de terceiro

e que redundou na desvinculação da penhora do imóvel do qual a parte autora fora possuidora e, empós, proprietária.

Pretende, a parte apelante, em apertada síntese, a reforma da r. sentença “in totum”, com contrarrazões pela manutenção da sentença.

É o relatório.

O apelo não comporta provimento.

Invoca-se o disposto no **art. 252 do Regimento Interno desta E. Corte** que dispõe:

“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la.”

Nesta Seção de Direito Privado, o dispositivo regimental tem sido largamente utilizado por suas Câmaras, seja para evitar inútil repetição, seja para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos. Anote-se, dentre tantos outros: **Apelações 99406023739-8,**

99402069946-8 (1ª Câmara); AI 99010153930-6 (1ª Câmara); Apelações 99405106096-7, 99404069012-1 (2ª Câmara); Apelação 99010031478-5 (3ª Câmara); Apelação 994050097355-6 (5ª Câmara); Apelação 99401017050-8 (6ª Câmara); Apelação 99109079089-9 (11ª Câmara); Apelação 99010237099-2 (13ª Câmara); AI 99010032298-2 (15ª Câmara); Apelação 99109084177-9 (17ª Câmara); Apelação 99100021389-1 (23ª Câmara); Apelação 99207038448-6 (28ª Câmara).

O C. STJ tem prestigiado este entendimento quando predominantemente reconhece a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum (**REsp 662.272-RS, 2ª Turma; REsp 641.963-ES, 2ª Turma; REsp 592.092-AL, 2ª Turma; REsp 265.534-DF, 4ª Turma; AgInt no AREsp n. 1.467.013/RS, Relator Min. Marco Aurélio Bellizze; AgInt no REsp n. 1.982.498/MA, Relator Min. Raul Araújo; AgInt no REsp n. 1.904.217/RS, Relator Min. Marco Buzzi; AgInt no AREsp n. 1.801.597/GO, Relator Min. Moura Ribeiro**).

Transcrevem-se, por oportuno, os seguintes fragmentos da r. sentença recorrida:

...Erica Cristina Ferreira Leite opôs Embargos de Terceiro em face de Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento S/A - SANASA CAMPINAS sustentando que conheceu Edmilson Pereira Viana através da sogra, frequentando a mesma igreja, e adquiriu 50% de um terreno, cuja transferência foi formalizada em 2022. Após o processo de transferência, em fevereiro de 2023, foi surpreendida com a visita de um perito judicial para avaliar o imóvel, que seria penhorado em um processo anterior. A requerente diligenciou para averiguar a situação e descobriu a existência da penhora apenas com a visita do perito. Argumenta que a posse do bem é anterior ao contrato de compra e venda e está devidamente documentada nas matrículas atualizadas do imóvel. Solicita a desconstituição imediata da penhora, alegando boa-fé na aquisição, ausência de impedimentos no registro da escritura e perigo iminente de dano irreparável se a execução prosseguir. Pediu concessão de liminar para cancelar o impedimento judicial sobre o imóvel; declaração de nulidade do impedimento e não consideração de fraude à execução;

julgamento procedente dos Embargos, confirmando a liminar; declaração do direito de retenção do bem até indenização pela reforma realizada. Atribuiu à causa o valor de R\$ 1.000,00 (ff. 1-12). Juntou documentos (ff. 13-62).

Recebida a inicial (ff. 63-64), a liminar foi concedida quanto suspensão da execução com relação ao imóvel de matrícula nº 74.905, do 3º CRI de Campinas/SP.

A parte ré foi citada por DJe (f. 78) e ofereceu impugnação. No mérito, a contestação refuta as alegações da Embargante, argumentando que a omissão alegada não configura violação ao artigo 828 do CPC, pois cabe ao Exequente obter certidão para averbação no registro de imóveis. Destaca-se a inércia da Embargante após citação na ação de execução, com a exequente requerendo o leilão judicial do imóvel. A exequente desconhecia qualquer alteração na posse e propriedade do imóvel. A contestação argumenta contra a indenização por benfeitorias e o pedido de gratuidade da justiça, visto que a Embargante possui representação por advogado particular e não atende aos requisitos da Lei 1.060/50. Conclui-se, portanto, pela rejeição dos Embargos apresentados (ff. 79-80).

Houve réplica (ff. 84-87).

As partes foram intimadas para indicar as provas que pretendiam produzir e pugnaram pelo julgamento antecipado (ff. 91-92).

É o relatório.

Fundamentação

Preliminar impugnação à justiça gratuita do exequente

Arguiram as rés que o exequente-embargante não faz jus ao benefício da justiça gratuita pois os documentos colacionados ao feito não comprovariam a impossibilidade de custear as despesas processuais sem prejuízo de seu sustento.

Afasto a preliminar, porque competia a parte ré trazer aos autos elementos de prova que evidenciassem a falta de hipossuficiência do adverso, ônus que não atendeu,

pretendendo mera rediscussão do conjunto probatório já analisado anteriormente.

Mérito

Os embargos de terceiro são admissíveis a quem, não sendo parte no processo, sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre bens que admite possuir ou sobre os quais reputa ter direito incompatível com o ato constitutivo. O embargante, que poderá ser terceiro proprietário, inclusive fiduciário, ou possuidor, então, poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição.

A parte embargante alega que o imóvel de matrícula 74.905 do 3º CRI da Comarca de Campinas constrito nos autos 1046861-49.2018.8.26.0114, é de sua posse e propriedade desde 2004.

A parte ré alegou como fato impeditivo, modificativo ou extintivo que a falta de averbação premonitória do art. 828 do CPC não induz presunção de boa-fé do adquirente do imóvel em discussão, afirma que desconhecia a alteração quanto a posse e propriedade do imóvel, e pede a rejeição dos embargos de terceiro.

Assim têm-se posto o cerne da discussão, e o ônus da prova deverá seguir aquele fixado no art. 373 do CPC:

Art. 373. O ônus da prova incumbe:

I - ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito;

II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

Destarte, o art. 828 do CPC estabelece ao exequente a prerrogativa de obter certidão da serventia judicial e averbá-la em registro público, de maneira a garantir que eventual alienação do bem, após tal averbação, se presuma de má-fé.

No caso, não consta nem averbação premonitória, nem registro de penhora na matrícula do imóvel em discussão (ff. 14-19), de modo que não há qualquer hipótese legal que ilida a boa-fé do adquirente embargante.

Tal é o entendimento do Egrégio Tribunal

de Justiça de São Paulo:

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. FRAUDE DE EXECUÇÃO. BEM IMÓVEL. Hipóteses definidas pelo E. Superior Tribunal de Justiça no tema 243. Necessidade de citação válida, ressalvada a hipótese prevista no §4º do art. 828 do CPC (art. 615-A, §3º, do CPC revogado). Além da citação, o reconhecimento da fraude depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente (Súmula 375 do E. STJ). Se não existir registro da penhora, pertence ao credor o ônus da prova de que o terceiro adquirente tinha conhecimento de demanda capaz de levar o alienante à insolvência. Ausência de demonstração do desacerto da aplicação do entendimento estabelecido no E. STJ em julgamento repetitivo. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP. Agravo Interno Cível 0001573-45.2020.8.26.0011; Relator (a): Heraldo de Oliveira (Pres. Seção de Direito Privado); Órgão Julgador: Câmara Especial de Presidentes; Foro Regional XI - Pinheiros - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/05/2024; Data de Registro: 02/05/2024).

Dessa feita, caberia à embargada

comprovar a má-fé do adquirente com vistas a apropriar-se do bem a ele alienado para satisfazer seu crédito que exige em relação ao alienante executado. Sobre o ponto, nada articulou, exceto que desconhecia a “alteração na posse e propriedade” do imóvel.

Alega a embargante que adquiriu o imóvel indevidamente constrito na execução principal da parte ali executada, Sr. Edmilson Pereira Viana, em 2004. Juntou documentos comprovando os fatos que arguiu, tais como diversas faturas de serviços endereçadas ao citado imóvel, em nome da embargante, desde junho de 2016 e escritura pública datada de 2022 (ff. 20-23), a qual foi levada a registro (ff. 14-19).

No caso, em que pese a lavratura da escritura pública e seu registro (art. 1.227 do Código Civil) tenha sido efetivado em 2022 (f. 17), a embargante comprovou suficientemente sua posse do citado imóvel, pelo menos, desde junho/2016 (f. 33), data esta que é anterior ao ajuizamento da execução 1046861-49.2018.8.26.0114 em 09/11/2018.

Assim, de rigo o acolhimento dos embargos de terceiro, com o cancelamento da constrição

judicial indevida e o reconhecimento do domínio ao embargante, nos termos do art. 681 do CPC.

Dispositivo

Ante o exposto, com fulcro no art. 487, I, do Código de Processo Civil, acolho os embargos de terceiro e JULGO PROCEDENTE o pedido, confirmando a tutela antecipada concedida, para DETERMINAR o levantamento da constrição que recai sobre o imóvel de matrícula 74.905, do 3º CRI de Campinas/SP, bem como para RECONHECER o domínio do mesmo à parte embargante, nos termos da fundamentação.

Com o trânsito em julgado, expeça-se o necessário para o levantamento da constrição judicial determinada por este Juízo.

Traslade-se cópia da presente sentença para os autos do processo nº 1046861-49.2018.8.26.0114.

Em virtude da sucumbência da embargada e da aplicação do princípio da causalidade em desfavor da embargante (diante da ausência de formalização de

registro do título aquisitivo pelo embargante no cartório de imóveis) as custas e despesas processuais serão rateadas em quinhões iguais entre as partes. Contudo em razão da vedação contida no artigo 85, § 14º do CPC, de compensação dos honorários advocatícios em caso de sucumbência parcial, fixos em 10% do valor da causa, devidamente corrigido, para o procurador de cada parte, nos termos do artigo 85, §2º do CPC...

E a r. sentença não comporta reparos.

Humberto Theodoro Júnior leciona que: *“No processo civil, onde quase sempre predomina o princípio dispositivo, que entrega a sorte da causa à diligência ou interesse da parte, assume especial relevância a questão pertinente ao ônus da prova. Esse ônus consiste na conduta processual exigida da parte para que a verdade dos fatos por ela arrolados seja admitida pelo juiz. Não há um dever de provar, nem à parte contrária assiste o direito de exigir a prova do adversário. Há um simples ônus, de modo que o litigante assume o risco de perder a causa se não provar os fatos alegados e do qual depende a existência do direito subjetivo que pretende resguardar através da tutela jurisdicional. Isto porque, segundo a máxima antiga, fato*

alegado e não provado é o mesmo que fato inexistente”.
(Humberto Theodoro Júnior, Curso de Direito Processual Civil, p. 421, 18ª edição).

O Código de Processo Civil, atento ao princípio dispositivo, dividiu o ônus da prova entre os litigantes, estabelecendo que ao autor incumbe o ônus de provar o fato constitutivo do seu direito e, ao réu, o de provar o fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

Foi o que ocorreu. Nada trouxe, a parte apelante, aos autos, capaz de ilidir o quanto decidido em primeiro grau.

Desta forma, imperiosa a manutenção da r. sentença recorrida, ratificando-a nos termos do art. 252 do Regimento Interno desta E. Corte.

Outrossim, consigne-se que não se cogita de infringência aos princípios da separação dos poderes e da legalidade positiva e nem da presunção de veracidade e da legalidade dos atos públicos, haja vista que, conforme fundamentação suprarreferida, que levou em consideração toda a prova documental carreada aos autos, trata-se de terceira

stricto sensu que logrou provar o seu **status** de possuidora e , empós, de proprietária, não se cogitando de penhora sobre direitos possessórios e sim de impedimento à penhora de imóvel de propriedade da embargante, nada tendo , esta , de relação com eventuais dívidas firmadas por outrem e com oneração de imóvel de sua propriedade e , ao revés, a apelante não provou a má-fé por parte da apelada, sendo de rigor a manutenção **in totum** do conteúdo da r. sentença.

Por fim, tendo em vista o trabalho adicional desenvolvido em decorrência da interposição do recurso de apelação, impõe-se a majoração dos honorários advocatícios fixados na r. sentença de 10% (dez por cento) para 15% (quinze por cento), com fundamento no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Pelo exposto, pelo meu voto, é negado provimento ao recurso.

DÉCIO RODRIGUES

Relator