



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000370999

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008801-25.2023.8.26.0019, da Comarca de Americana, em que é apelante MARIA IZABEL DE NADAY LUCHESI, é apelada ELAINE SPINDOLA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1008801-25.2023.8.26.0019

Comarca: Americana - 1ª Vara Cível

Apelante: Maria Izabel de Naday Luchesi

Apelada: Elaine Spindola

Juíza: Roberta Virginio dos Santos

Voto nº 36.703

APELAÇÃO. Embargos de terceiro. Sentença de procedência. Desconstituição da penhora que recaiu sobre 50% do imóvel. Parte incontroversa. Sucumbência da embargada-exequente. Inocorrência.

NÃO REGISTRADA A SUPOSTA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL NA MATRÍCULA DO BEM. Ausente prova do negócio celebrado entre a executada e a embargante. Compromisso de cessão apenas de direitos possessórios sobre o imóvel juntado somente com a réplica e firmado com terceira, onde a executada, suposta alienante, figura como testemunha. Executada que quinze anos após o suposto ato translativo da propriedade, dá o imóvel em caução em garantia de pacto locatício, o que foi devidamente averbado na matrícula do imóvel. Publicidade intrínseca ao ato registral, inobstante, omitido na petição inicial dos embargos ajuizados após cinco anos da averbação. Ex-marido da executada, que também deu o imóvel em caução, se habilita na execução como “coproprietário do imóvel penhorado” e não se opõe à penhora. Prova coligida que revela a versão duvidosa e inverossímil dos fatos afirmados pela embargante quanto a posse e a propriedade do bem. Peculiaridades da causa que permitem concluir pela justa resistência da embargada ao pedido da embargante. Ônus sucumbenciais da embargante porquanto deu causa à constrição indevida do imóvel. Súmula nº 303 e Tema Repetitivo 872, ambos do C. STJ. Sentença parcialmente reformada. Recurso provido.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 564/568, aclarada às fls. 584, que julgou procedentes os embargos de terceiro opostos por Elaine Spindola em face de Maria Izabel de

Naday Luchesi, “*para desconstituir a penhora realizada sobre a cota parte (50%) do imóvel objeto da matrícula 81.180 do CRI de Americana. Por fim, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com fundamento no artigo 487, inciso I do Código de Processo Civil. Em razão da sucumbência, condeno a embargada no pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da causa*” (idem).

Inconformada, apela a embargada (fls. 587/597). Argui, preliminarmente, da nulidade da r. sentença proferida surpreendentemente com base em documentos novos juntados pela apelada, sem que a recorrente fosse previamente intimada para manifestação.

No mérito, pugna pelo afastamento da sua condenação nos ônus sucumbenciais porquanto não dera causa a constrição do imóvel, sendo aplicável ao caso o entendimento sumulado pelo C. Superior Tribunal de Justiça (nº 303).

Recurso tempestivo (fls. 586), preparado (fls. 622/623) e respondido (fls. 604/607).

É o relatório.

Primeiramente, se observa que a embargante juntou documentos com a réplica (fls. 536/553), dentre os quais o que seria o instrumento representativo da aquisição da propriedade do imóvel

constrito (fls. 541/543). Em seguida a embargada fora intimada para que especificasse provas que pretendida produzir (fls. 555/557). E, embora sem ordem expressa para manifestação sobre a novel documentação carreada pela apelada, a apelante assim o fez com proficiência, sem quaisquer intercorrências (fls. 558/560).

Dessarte, e se em momento algum a apelante demonstrou, de fato, a ocorrência de eventual prejuízo (*pas de nullité sans grief*), não há que se falar em nulidade da r. sentença sendo, portanto, injustificável a pretensa repetição do ato (artigo 282, § 1º, do Código de Processo Civil).

Por outro lado, no que tange à questão alusiva a responsabilidade pelo ônus sucumbencial, prospera o inconformismo da embargada, sem embargo do convencimento externado em Primeiro Grau.

Conforme o teor da Súmula nº 303 do Colendo Superior Tribunal de Justiça citada pela recorrente, “*em embargos de terceiro, **quem deu causa à constrição indevida deve arcar com os honorários advocatícios***” (g.n.).

Ainda, o desfecho da questão conforme a tese firmada no julgamento do Tema Repetitivo nº 872 pelo C. Superior Tribunal de Justiça (REsp

1.452.840/SP):

“Nos Embargos de Terceiro cujo pedido foi acolhido para desconstituir a constrição judicial, os honorários advocatícios serão arbitrados com base no princípio da causalidade, responsabilizando-se o atual proprietário (embargante), se este não atualizou os dados cadastrais. Os encargos de sucumbência serão suportados pela parte embargada, porém, na hipótese em que esta, depois de tomar ciência da transmissão do bem, apresentar ou insistir na impugnação ou recurso para manter a penhora sobre o bem cujo domínio foi transferido para terceiro”.

No caso em apreço, se observa que a penhora recaiu sobre o imóvel da executada “Daiane” (**matrícula nº 81.180 do CRI de Americana** - fls. 338/339) que, ciente de que o bem iria a leilão, comunicou o fato à embargante (fls. 29/30) que, em seguida, opôs os presentes embargos objetivando a desconstituição da penhora.

E ao que se extrai da petição inicial, nota-se que o fundamento da pretensão da embargante não decorre somente da posse, mas precipuamente em função da propriedade do imóvel. No particular, ao afirmar textualmente que **“adquiriu o imóvel de matrícula nº 81180 do Registro de Imóveis da Comarca de Americana/SP em meados de 2001, o referido bem foi adquirido da executada DAIANE SANTOS DE FALCO**

*FAVARO. (...) Diante do cenário desesperador, a embargante ingressa com a presente ação para comprovar que adquiriu referido bem antes do ajuizamento da presente ação e com a farta documentação anexada aos presentes autos irá comprovar que adquiriu referido imóvel e se encontra na posse desde 2001. (...) Por todo o exposto, REQUER: (...) 4. A total procedência da ação para julgar procedentes os pedidos formulados nesta ação, extinguindo-se qualquer afetação oriunda da ação principal **sobre o bem de propriedade da Embargante em debate** e, por conseguinte, desfazendo-se a ordem de constrição (...)” (sic, fls. 04/05, 18 – g.n.).*

De fato, a documentação que instruiu a petição inicial é indicativa da exteriorização da posse do imóvel pela apelada: fls. 31/34 (parcelamento das contas de água), fls. 35/39 (projeto de construção de imóvel), fls. 40/55 (declarações de imposto de renda com referência ao imóvel como integrante do patrimônio da embargante), fls. 56/59 (boletos de IPTU), fls. 62/64 e 65/78 (contratos de locação em que a embargante figurou como locadora).

Entretanto, a suposta aquisição da propriedade do imóvel não foi registrada na matrícula do bem (**fato incontroverso**), sendo que o aludido instrumento representativo da transferência dominial, como se viu, não instruiu a petição inicial – só veio com a réplica.

Como é cediço, *“a transmissão da propriedade de bem imóvel, na dicção do art. 1.245 do Código Civil, opera-se com o registro do título translativo no Registro de Imóveis, sem o qual o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.*

A Lei 6.015, a seu turno, prevê a compulsoriedade do registro e averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, inter vivos ou mortis causa, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

Deveras, à luz dos referidos diplomas legais, sobressai clara a exigência do registro dos títulos translativos da propriedade imóvel por ato inter vivos, onerosos ou gratuitos, porquanto os negócios jurídicos, em nosso ordenamento jurídico, não são hábeis a transferir o domínio do bem. Assim, titular do direito é aquele em cujo nome está transcrita a propriedade imobiliária” (STJ, REsp n. 848.070/GO, relator Ministro Luiz Fux, Primeira Turma, julgado em 3/3/2009, DJe de 25/3/2009).

Afora isso, se observa da documentação supracitada que a embargante consta nos boletos de IPTU como “compromissária” e não como proprietária do imóvel — esta, até o ano de 2008, atribuída pela municipalidade a “Krausner Bertini” (terceira).

Eis o cenário que se revelou à

embargada à época da contestação do pedido. E não só, já que ela, na ocasião, apontou objetivamente inconsistências na narrativa da embargante com a própria documentação que instruiu a ação executiva e aqui reproduzida às fls. 91/501.

Nesse aspecto, para além da não comprovação da existência do negócio dito translativo da propriedade, o fato de que a executada Daiane, cerca de quinze anos após a suposta alienação da propriedade à embargante (2018), averbou na matrícula do imóvel não só a alteração do seu estado civil como também a dação do bem em caução como garantia de um pacto locatício (fls. 496/499) – ato de livre disposição que se compatibiliza com quem ainda titularizava o domínio do bem (art. 1.228, CC), sem transmiti-lo a outrem, tampouco à embargante, na contramão, portanto, dos alegados direitos de posse e propriedade por ela invocados para afastar a penhora que recaiu sobre o imóvel. Tanto que, ao embargar a penhora, a executada Daiane não nega a propriedade do imóvel e ressalta que *“o imóvel dado como garantia [matrícula 49847] é totalmente desimpedido, o que não ocorre com o imóvel requerido pelo exequente [matrícula nº 81.180 em questão] já que se encontra com caução locatícia e envolve terceiros estranhos a lide, que não devem ser prejudicados por algo a que não deram causa”* (sic, fls. 348, g.n.). Em todo caso, a despeito da publicidade intrínseca ao ato registral, certo é que fora omitido na petição inicial dos

embargos ajuizados após cinco anos da averbação (2023). Ainda, o fato de que Adriano, ex-marido da executada e que também deu o imóvel em caução (fls. 496/499), se habilita na execução no ano de 2019 como “coproprietário do imóvel penhorado” (fls. 368), o que foi admitido pelo Juízo (fls. 370) e, em seguida, se antecipa à citação e não se opõe à penhora (fls. 385).

Em seguida, ao replicar a defesa, a embargante apresentou o suposto instrumento representativo da transmissão da propriedade do imóvel (fls. 532, 541/543). Todavia, cuida-se de compromisso de cessão celebrado em 2003, e não em 2001 conforme aludido na petição inicial (fls. 04), apenas de obrigações e direitos possessórios sobre o suposto imóvel (lote, sem indicação do número da matrícula) ajustado entre a embargante “promissária” com a terceira LL. Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda, “promitente (...) senhor legítimo possuidor”, em que a executada Daiane, suposta alienante, o firmou como testemunha. Em outros termos, não há prova do negócio jurídico celebrado entre a executada e a embargante representativo da transmissão da propriedade do imóvel, penhorado a pedido da embargada-exequente.

Nesse cenário, as peculiaridades e particularidades reveladas na causa permitem concluir pela justa resistência da embargada ao pedido da embargante.

Ora, não há como responsabilizar a embargada pela constrição que recaiu sobre o imóvel, considerando que na época em que efetivada a penhora **e até o momento**, a proprietária do imóvel continua sendo a executada e seu ex-marido (fls. 496).

Daí que não se afigura plausível admitir que a embargada tivesse conhecimento do negócio celebrado entre a executada e a embargante. O meio eficaz à ciência de terceiros em relação aos negócios jurídicos que envolvam a alienação de imóveis se dá, conforme visto, com a publicidade intrínseca ao ato registral.

Diante desse quadro, a despeito do teor da Súmula 84 do C. STJ¹, mas se havia lastro para que a apelante pleiteasse a constrição do imóvel da apelada e se durante a fase instrutória se revelou duvidosa e inverossímil a versão dos fatos afirmados pela embargante quanto a posse e a propriedade do bem o que deu causa à justa oposição de resistência pela embargada ao pedido da embargante — à época em que nem o suposto instrumento representativo da alienação havia sido juntado aos autos - deverá a apelada-embargante, portanto, responder integralmente pelos ônus sucumbenciais à luz da Súmula nº 303 e Tema Repetitivo 872, ambos do C. STJ.

Por essas razões, e uma vez que a apelante se conformou com a parte da r. sentença que

¹ “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”.

autorizou a desconstituição da penhora de 50% do imóvel em questão (matrícula nº 81.180 do CRI de Americana), de rigor a reforma parcial da r. sentença de Primeiro Grau para, com a inversão dos ônus sucumbenciais, a embargante-apelada responda pelas custas, despesas processuais e honorários advocatícios ao(s) I. Patrono(s) da embargada-apelante. Aqui, na forma e sopesando os critérios elencados pelo art. 85, § 2º, do CPC, de modo razoável e proporcional, são fixados em 12% sobre o valor atualizado da causa (Tema Repetitivo nº 1.076, do C. STJ).

Nesse sentido:

“Embargos de terceiro. Verbas de sucumbência que devem ser pagas pela parte que deu causa à constrição. Princípio da causalidade. Súmula 303 do STJ. Autora que, ao deixar de registrar a escritura de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis, deu causa à indevida penhora. Arbitramento dos honorários advocatícios sucumbenciais. Modificação do acórdão, adotando-se o entendimento fixado pelo STJ no recurso especial repetitivo nº 1.877.883/SP. Verba arbitrada em 12% sobre o valor da causa. Acórdão modificado”. (TJSP; Apelação Cível 1007442-47.2021.8.26.0007; Relator (a): Pedro Baccarat; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaquera - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/10/2022; Data de Registro: 05/10/2022) (g.n.).

“APELAÇÃO CÍVEL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. EMBARGOS DE

TERCEIRO PROCEDENTES. PENHORA DE BEM IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE REGISTRO. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. Pretensão do Município de Roseira de ver a embargante condenada ao pagamento de honorários advocatícios, com fundamento nos princípios da causalidade. Admissibilidade. **Construção do imóvel que ocorreu em razão de constar em seu registro o nome do antigo proprietário e réu em ação civil pública. O adquirente do imóvel, ao não providenciar a transcrição do título na repartição competente, expõe o bem à indevida construção judicial em demanda ajuizada contra o antigo proprietário. Atribuição dos encargos de sucumbência à embargante. Incidência da Súmula 303/STJ e do Tema nº 872 do STJ.** Precedentes desta Câmara. Sentença parcialmente reformada. Recurso do Município provido”. (TJSP; Apelação Cível 1001505-16.2023.8.26.0515; Relator (a): Djalma Lofrano Filho; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Público; Foro de Rosana - Vara Única; Data do Julgamento: 22/01/2025; Data de Registro: 22/01/2025) (g.n.).

“EMBARGOS DE TERCEIRO. Compromisso de compra e venda não registrado. Irrelevância. Instrumento firmado antes do surgimento do crédito exequendo. Fraude à execução não configurada. **Ausência de registro do compromisso de compra e venda que deu causa à construção. Hipótese em que os embargantes devem responder pelo pagamento das verbas de sucumbência.** (...)”. (TJSP; Apelação Cível 1024504-46.2016.8.26.0114; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/08/2018; Data de

Registro: 16/08/2018) (g.n.).

Transitada em julgado e com o retorno dos autos à origem, expeça-se mandado de levantamento do preparo equivocadamente recolhido às fls. 598/599, conforme requerido pela apelante (fls. 625/626).

Por fim, *“de acordo com a jurisprudência da Corte Especial do STJ, 'é devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso. [...] (Agint no AREsp 1111767/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 28/08/2020)”.⁵*

Nesse diapasão, por conta do provimento do apelo da embargada, não se aplica ao caso o disposto no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Em destaque e ainda alinhado ao entendimento jurisprudencial do C. Superior Tribunal de Justiça: **“(...) Na espécie, o Tribunal de origem, ao dar provimento ao apelo da parte ora agravante, empreendeu nova distribuição da sucumbência entre os litigantes. Essa circunstância impede a majoração**

dos honorários sucumbenciais, com base no § 11 do art. 85 do CPC. 9. Agravo interno não provido". (STJ, AgInt no AREsp 1495369/MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 01/09/2020, DJe 16/10/2020 – g.n.).

Finalmente, consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Isto posto, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recuso de apelação, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora