



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000398021

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014883-89.2024.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante WAGNER MULINARI, é apelada JOSEFA DE SOUZA ROMUALDO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª 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 SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente sem voto), ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA E FRANCISCO GIAQUINTO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

MÁRCIO TEIXEIRA LARANJO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº: 1014883-89.2024.8.26.0002

APELANTE: WAGNER MULINARI

APELADA: JOSEFA DE SOUZA ROMUALDO

COMARCA: SÃO PAULO – F. R. SANTO AMARO

JUÍZA: RENATA LONGO VILALBA SERRANO NUNES

VOTO Nº: 7.428

EMENTA: Direito Civil. Apelação. Embargos de Terceiro. Recurso desprovido.

I. Caso em Exame: Embargos de terceiro opostos pela apelada, em razão de penhora sobre imóvel adquirido do executado, sem outorga de escritura pública.

II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em constatar (i) a validade do negócio jurídico celebrado entre a embargante e o executado, alegando-se venda a non domino; (ii) a comprovação da titularidade e posse do imóvel pela embargante; (iii) e a responsabilidade pela sucumbência.

III. Razões de Decidir: O direito da embargante é incontestado, demonstrado pela prova da aquisição do bem antes da execução. O contrato particular confere direitos obrigacionais à embargante. A jurisprudência admite embargos de terceiro com base em posse advinda de compromisso de compra e venda, mesmo sem registro. A venda não é a non domino, pois a coproprietária tinha poder de disposição sobre o imóvel.

IV. Dispositivo e Tese: Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. Embargos de terceiro são admissíveis com base em posse de compromisso de compra e venda não registrado. 2. A condenação na sucumbência considerou a resistência do embargado.

Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 85, §2º e §11; art. 674; Código Civil, art. 1.228.

Jurisprudência Citada: STJ, Súmula nº 84; STJ, REsp nº 1.452.840/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, Primeira Seção, j. 14.09.2016

Vistos.

Trata-se de apelação contra sentença de fls. 243/248, que julgou procedentes os embargos de terceiro, *"para desconstituir a penhora que recai sobre o imóvel localizado na Avenida Cupecê, nº 6062, Conjunto Residencial Cupecê, apartamento 12, bloco 02, matriculado sob o nº 45.298, no 8º Registro de Imóveis de São Paulo. [...] Face à sucumbência, condeno o embargado nas custas e despesas processuais, bem como ao pagamento de honorários sucumbenciais, que fixo em 10% do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil"*.

Recorre o embargado (fls. 251/262). Sustenta, em síntese, que o negócio jurídico celebrado entre a embargante e os executados deve ser invalidado, uma vez que apenas um dos herdeiros figurou como vendedor, estando caracterizada venda *a non domino*. O fato do herdeiro ter assinado o instrumento de compra e venda, como testemunha, não basta para suprir sua anuência. Quanto à ação de usucapião especial urbana, proposta pela embargante, noticia que esta formulou pedido de desistência, o que evidenciaria a falta de documentação comprobatória da sua titularidade sobre o imóvel. Alega que não está comprovada nos autos a quitação do preço do imóvel e a imissão da embargante na posse do imóvel. Aduz que não deu causa ao ajuizamento da demanda, de modo que deve ser invertido o ônus da sucumbência. Requer o acolhimento do recurso para que os embargos de terceiro sejam julgados improcedentes.

Em juízo de admissibilidade, verifica-se que o recurso é tempestivo e foi regularmente processado e preparado (fls. 263/265 e 294/296), com resposta a fls. 274/287.

É o relatório.

Cuida-se de embargos de terceiro opostos pela apelada, em razão da constrição que recai sobre bem imóvel matriculado sob o nº 45.298, no 8º

Registro de Imóveis de São Paulo, nos autos da execução de título extrajudicial que o apelante move em face de Ricardo Pelosi.

A apelada alegou que, em 20.06.2017, adquiriu o referido imóvel de Rosa Neiva Pelosi, genitora do executado, por R\$ 310.000,00, sendo que apenas parte do valor foi pago em espécie, uma vez que transferiu imóvel de sua titularidade para a vendedora. Aduziu que, embora notificada, a vendedora não outorgou escritura pública. Sustentou, por fim, que estão presentes os requisitos para reconhecimento da usucapião especial urbana.

Dispõe o artigo 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.

§ 1º Os embargos podem ser de terceiro proprietário, inclusive fiduciário, ou possuidor.

O direito da embargante é inconteste, pois suficientemente demonstrada pela prova coligida aos autos a aquisição do bem em data pretérita à própria execução (fls. 30/33 e 119/122).

O instrumento particular de compra e venda confere à embargada direito pessoal sobre o imóvel. Não foi outorgada a escritura, constando como último registro a matrícula a partilha do bem a Rosa de Neiva Pelosi, que figurou como vendedora no instrumento de compra e venda, e seu filho, Ricardo de Neiva Pelosi, que figura no polo passivo da execução (fls. 48/56).

Contudo, certo que, se o contrato particular de promessa de compra e venda não transfere a propriedade do bem, uma vez que esta somente ocorre com o registro correspondente no Ofício Imobiliário do contrato por instrumento público, forma esta prescrita em lei, ao menos ele é suficiente para comprovar que a embargante é titular de direitos obrigacionais sobre o mesmo bem,

consistente no direito de obter, dos proprietários, o documento apto à transferência.

Ressalte-se que a doutrina e a jurisprudência reconhecem a proteção dos embargos de terceiro para o promissário-comprador, por instrumento particular, mesmo quando não registrado, situação análoga à presente.

Neste sentido, o E. STJ editou a Súmula nº 84: *“É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda de compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovida de registro”*.

Sustenta o embargado, ora apelante, que o negócio jurídico deve ser anulado, por se tratar de venda *a non domino*, bem como pelo fato do coproprietário, executado, não ter figurado como vendedor no instrumento de compra e venda.

A Douta Magistrada *a quo* afastou, acertadamente, tais alegações na r. sentença, vejamos:

“Dessa forma, não há que se falar em venda a non domino, uma vez que a Sra. Rosa Pelosi, por ser coproprietária do imóvel, tinha o poder de disposição sobre a coisa, a teor do artigo 1.228, do Código Civil, não se tratando de terceira pessoa completamente alheia ao direito real de propriedade

[...] Nem mesmo prevalece o argumento de que o Sr. Ricardo Pelosi não figurou como promitente vendedor no contrato, o que o eivaria de vício, já que sua posição como testemunha afasta a hipótese de que estaria em desacordo com a venda realizada por sua genitora”.

Soma-se aos fundamentos da sentença o fato de que Vicente Pelosi faleceu em 2015 e a partilha dos bens foi averbada na matrícula do imóvel em 2019, posteriormente ao negócio jurídico celebrado, sendo que no documento de fls. 216/223, juntado pelo próprio embargado, a viúva meeira constou como inventariante (fls. 216/223).

Embora relacionado o imóvel, transferido à embargante em

2017, no inventário e partilha formalizados em 2019, sabe-se que até a presente data não foi outorgada escritura pelos vendedores, de modo que tal circunstância não infirma a existência e validade do negócio jurídico, conforme afirmado pelo apelante.

Quanto à quitação do preço e imissão da embargante na posse do imóvel, os elementos trazidos aos autos comprovam a celebração do instrumento de compra e venda, destacando-se os seguintes trechos da r. sentença:

“Para comprovar o alegado, juntou aos autos: (i) matrícula 45.298, do imóvel ora em discussão, em que consta em R-11 que imóvel foi adquirido por Vicente Pelosi, casado sob o regime da comunhão universal de bens com Rosa de Neiva Pelosi (fls. 112/118); (ii) contrato de compra e venda, assinado com firmas reconhecidas, cujo objeto é o imóvel da presente ação, em que a embargante figura como compradora, a Sra. Rosa como vendedora, e os Srs. Ricardo Pelosi e Henrique Pelosi, como testemunhas (fls. 119/122); (iii) matrícula do imóvel dado como parte do pagamento (fls. 129/134); (iv) contrato de locação, cujo objeto é o imóvel em discussão, em que a embargante figura como locadora, datado de 20 de abril de 2018, assinado pelas partes na presença de duas testemunhas (fls. 135/143); (v) comprovantes de rendimento de aluguel da Receita Federal do Brasil, relativamente aos anos de 2018, 2019, 2020 e 2021; (vi) informações sobre o IPTU do imóvel, cadastrado em nome da embargante, colhidas do site da prefeitura (fl. 174); (vii) informações da ação de usucapião ajuizada pela embargante com posterior pedido de desistência (fls. 175/176); e (viii) notificação extrajudicial, datada de 5 de outubro de 2023, ao executado Ricardo Pelosi e à Sra. Rosa para que procedessem à outorga da escritura pública de compra e venda do imóvel (fls. 177/178 e 179/180).

[...]

A embargante logrou, ainda, comprovar que se imitiu na posse do imóvel, como demonstram o contrato de locação e os comprovantes da Receita Federal do Brasil, sem nenhuma oposição da vendedora”

[...]

Eventuais discussões acerca de usucapião ou adjudicação compulsória devem ser tratadas em ação própria”.

Também merece ser ratificada a r. sentença no que se refere à condenação na sucumbência.

Considerando que o contrato de compra e venda do imóvel não foi formalizado e, por conseguinte, não foi registrado, não tinha o embargado-exequente como ter conhecimento do negócio celebrado entre o executado, sua genitora e a embargante, de modo que, em tese, pelo princípio da causalidade, deveria ser afastada a condenação na sucumbência.

No entanto, o embargado resistiu ao levantamento da constrição, mesmo após ter ciência do negócio jurídico celebrado nos embargos à execução e, proferida a sentença que lhe foi desfavorável, continuou a sustentar a validade da penhora em sede recursal.

Inescapável, assim, a condenação nas custas processuais e honorários advocatícios.

Esse é o entendimento do E. STJ:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. EXECUÇÃO FISCAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. DESCONSTITUIÇÃO DE PENHORA. OFENSA AO ART. 535 DO CPC/1973 NÃO CONFIGURADA. DISTRIBUIÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. 1. A solução integral da controvérsia, com fundamento suficiente, não caracteriza ofensa ao art. 535 do CPC/1973. 2. "É admissível a oposição de Embargos de Terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóveis, ainda que desprovido do registro" (Súmula 84/STJ). 3. A sucumbência, para fins de arbitramento dos honorários advocatícios, tem por norte a aplicação do princípio da causalidade. Nesse sentido, a Súmula 303/STJ dispôs especificamente: "Em embargos de terceiro, quem deu causa à constrição indevida deve arcar com os honorários advocatícios".

4. O adquirente do imóvel, ao não providenciar a transcrição do título na repartição competente, expõe o bem à indevida constrição judicial em demandas ajuizadas contra o antigo proprietário. As diligências realizadas pelo oficial de Justiça ou pela parte credora, destinadas à localização de bens, no caso específico daqueles sujeitos a registro (imóveis, veículos), são feitas mediante consulta aos Cartórios de Imóveis (Detran, no caso de veículos), razão pela qual a desatualização dos dados cadastrais fatalmente acarretará a efetivação da indevida penhora sobre o bem. 5. Nessas condições, não é lícito que a omissão no cumprimento de um dever legal implique, em favor da parte negligente, que esta deve ser considerada vencedora na demanda, para efeito de atribuição dos encargos de sucumbência. 6. Conforme expressamente concluiu a Corte Especial do STJ, por ocasião do julgamento dos Embargos de Divergência no REsp 490.605/SC: "Não pode ser responsabilizado pelos honorários advocatícios o credor que indica à penhora imóvel transferido a terceiro mediante compromisso de compra e venda não registrado no Cartório de Imóveis. Com a inércia do comprador em proceder ao registro não havia como o exequente tomar conhecimento de uma possível transmissão de domínio". 7. Para os fins do art. 1040 do CPC/2015 (antigo art. 543-C, § 7º, do CPC/1973), consolida-se a seguinte tese: "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**". 8. Precedentes: AgRg no REsp 1.282.370/PE, Rel. Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, DJe 06/03/2012; EDcl nos EDcl no REsp 375.026/PR, Rel. Ministro Carlos Fernando Mathias (Juiz Federal convocado do TRF 1ª Regidão), Segunda Turma, DJe 15/04/2008; REsp 724.341/MG, Rel. Ministra Denise Arruda, Primeira Turma, DJ 12/11/2007, p. 158; AgRg no REsp 462.647/SC, Rel. Ministro Castro Meira, SEGUNDA TURMA, DJ 30/08/2004, p. 244. 9. Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem concluiu que "a Fazenda Nacional, ao se opor à pretensão do terceiro embargante, mesmo quando cristalinas

as provas de sua posse sobre o imóvel constrito, atraiu para si a aplicação do princípio da sucumbência". 10. Recurso Especial desprovido. Acórdão submetido ao julgamento no rito do art. 1036 do CPC/2015 (antigo art. 543-C do CPC/1973). (REsp n. 1.452.840/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Primeira Seção, julgado em 14/9/2016, DJe de 5/10/2016; Destacamos.)

Ante o exposto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso do embargado** e, com fundamento no art. 85, §11, do CPC, majoro os honorários de sucumbência em 1%, totalizando 11% do valor atualizado da causa.

MÁRCIO TEIXEIRA LARANJO

Relator