



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420661

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1034465-38.2024.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING, são apelados DOUGLAS DE CARVALHO PEREIRA (JUSTIÇA GRATUITA) e SONIA MARIA SALES GOMES (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) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 44074.

Apelação nº 1034465-38.2024.8.26.0564.

Comarca: São Bernardo do Campo.

Apelante: Consórcio Empreendedor do São Bernardo Plaza Shopping.

Apelados: Douglas de Carvalho Pereira e outro.

Juíza prolatora da sentença: Carolina Nabarro Munhoz Rossi.

EMBARGOS DE TERCEIRO. Ônus da sucumbência. Construção de imóvel adquirido pelos embargantes. Sentença de procedência com condenação da embargada ao pagamento das verbas sucumbenciais. Insurgência da embargada.

Inércia dos embargantes em realizar o competente registro da compra e venda na matrícula do imóvel, possibilitando posterior construção em cumprimento de sentença movido pela embargada em face do anterior proprietário, que ainda constava como titular do bem. Princípio da causalidade (Súmula 303 do STJ). Embargada que não opôs resistência ao pedido (Tema repetitivo 872 do STJ). Verbas sucumbenciais que devem ser suportadas pelos embargantes.

Honorários advocatícios. Readequação. Provento econômico mensurável. Regular aplicação dos critérios do art. 85, §2º, do CPC.

Recurso provido.

Trata-se de embargos de terceiro julgados procedentes pela respeitável sentença de fls. 122/124, integrada às fls. 131, cujo relatório se adota, para o fim de tornar ineficaz a penhora que recaiu sobre o imóvel matriculado sob o nº 53.923 do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. À embargada incumbiu o pagamento das verbas sucumbenciais, com honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa.

Inconformada, ***apela a embargada*** sustentando, em síntese, que a penhora do imóvel foi realizada em razão do bem estar registrado em nome do executado e livre de qualquer gravame; que a exequente tomou todas as providências necessárias para identificar se o imóvel havia sido transferido para outrem, tendo inclusive promovido a intimação de herdeiro da ex-esposa do executado, que é coproprietária registral do bem; que, assim, é possível constatar que os embargantes contribuíram para a penhora do imóvel por eles adquirido, considerando que deixaram de averbar a compra e venda na matrícula do bem; que os embargantes deram causa ao ajuizamento da presente ação; que deve ser aplicado ao caso o entendimento firmado na Súmula 303 do Superior Tribunal de Justiça; que o pleito de constrição foi legítimo e que não ofereceu resistência ao levantamento da restrição judicial; e que, subsidiariamente, os honorários advocatícios arbitrados deverão ser objeto de redução, dadas as peculiaridades do caso e observados os critérios da proporcionalidade e razoabilidade. Requer, assim, a reforma da sentença, de modo que seja afastada a condenação da apelante ao pagamento das verbas de sucumbência (fls. 134/162).

Houve resposta (fls. 170/178).

É o que importa ser relatado.

Inicialmente, esclarece-se que foi o recurso julgado virtualmente em observância do princípio da efetividade da prestação jurisdicional, considerada ainda a ausência de prejuízo à parte que a ele se opôs.

O apelo é de ser provido.

Narram os embargantes que são os legítimos proprietário e possuidores do imóvel matriculado sob o nº 53.923, do 12º Registro de

Imóveis de São Paulo/SP, adquirido em 11/12/2013 de José Sain't Clair e Alberto Tasso, sendo o primeiro executado nos autos do cumprimento de sentença nº 0023591-55.2017.8.26.0564, movido pela embargada. Afirmam que apenas recentemente tomaram conhecimento da constrição que recaiu sobre 50% do bem, ao serem informados por Alberto Tasso, motivo pelo qual ajuizaram os embargos de terceiro pleiteando a concessão de tutela de urgência para suspensão da medida constritiva e, ao final, a procedência do pedido de liberação da penhora que incidiu sobre o imóvel.

A inicial foi recebida com a concessão dos benefícios da gratuidade da justiça aos embargantes e determinação de suspensão da expedição de eventual carta de arrematação do bem objeto de penhora (fls. 97).

Citada, a embargada não ofereceu resistência, concordando com o pedido de liberação do bloqueio. Pleiteou, ainda, a aplicação da Súmula 303 do Superior Tribunal de Justiça, de modo que as verbas sucumbenciais sejam atribuídas aos embargantes (fls. 101/112).

A respeitável sentença, a despeito de declarar a ineficácia da penhora, condenou a embargada ao pagamento das verbas de sucumbência, nos seguintes termos:

*Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE o pedido formulado na inicial, nos termos do art. 487, I, do CPC, para tornar ineficaz a penhora** que recai sobre o imóvel de matrícula 53.923, situado na Rua São Severo, 389, parte dos lotes 21 e 22, da quadra 50, Vila Ré, 3º Subdistrito Penha de França, São Paulo/SP, Matrícula nº 53.923 do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.*

(...)

Em face da sucumbência, a parte ré arcará com as custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% do

valor da causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil/2015, observada, se o caso, a gratuidade da justiça, nos termos do artigo 98, §3º, do CPC. (Fls. 124) (realces não originais)

Inconformada, apela a embargada visando à reforma do julgado.

E, respeitada a convicção externada pela Magistrada a quo, o inconformismo manifestado comporta acolhimento.

A embargada insurge-se em relação à sua condenação ao pagamento das custas, despesas e honorários advocatícios na respeitável sentença, sustentando que não deu causa à demanda, de forma que os embargantes deveriam arcar com os ônus da sucumbência.

Com efeito, no julgamento de casos semelhantes ao presente, esta Corte tem entendido que, não havendo resistência do exequente/embargado, os ônus da sucumbência devem ser suportados pelo embargante, inclusive em conformidade com o entendimento retratado na **súmula 303 do Superior Tribunal de Justiça** (*Em embargos de terceiro, quem deu causa à constrição indevida deve arcar com os honorários advocatícios*) e na tese firmada no julgamento do **tema repetitivo 872** da mesma Corte superior (*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*).

Nesse sentido, inclusive desta relatoria:

*Embargos de terceiro – Procedência parcial em primeiro grau – Determinação do cancelamento de averbação constituída sobre imóvel de propriedade dos embargantes – **Ausência de registro do contrato de compra e venda firmado com os antigos proprietários para ciência de terceiros – Negligência configurada por extenso lapso temporal – Responsabilidade dos embargantes pelas verbas de sucumbência** – Princípio da causalidade – Súmula n. 303 do Superior Tribunal de Justiça – Adequação da disciplina da sucumbência, em observância à ordem legal inserida no art. 85, § 2.º, do Código de Processo Civil – Precedente do Superior Tribunal de Justiça – Sentença mantida – Recurso não provido. (TJSP; **Apelação Cível 1022398-33.2024.8.26.0405; Rel. César Peixoto; 9ª Câmara de Direito Privado; j. 08/04/2025**) (realces não originais)*

*APELAÇÃO. Embargos De Terceiro. Sentença que acolheu os embargos e atribuiu ao embargante o ônus sucumbencial. Inconformismo do autor embargante. Controvérsia limitada à fixação do ônus de sucumbência. (...). Embargante que não providenciou a averbação referente à compra do imóvel realizada em 1991. Demandado que requereu a penhora do bem imóvel em razão de ainda constar o executado como proprietário. **Ausência de qualquer resistência ao levantamento da penhora após comprovado o domínio do bem pelo embargante. Aplicação do princípio da causalidade. Incidência da Súmula nº 303 do STJ. Ao deixar de registrar a transferência da propriedade, o embargante assumiu o risco de sofrer constrições como a narrada na inicial**, uma vez que caberia a ele promover as medidas necessárias ao registro do imóvel em seu nome Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP; **Apelação Cível***

**1040402-46.2023.8.26.0602; Rel. Regis Rodrigues Bonvicino; 23ª
Câmara de Direito Privado; j. 06/03/2025)** (realces não originais)

**EMBARGOS DE TERCEIRO. Indisponibilidade de bens de
propriedade da embargante cuja titularidade não estava
regularizada. Reconhecimento da procedência do pedido. Ônus
da sucumbência que devem ser suportados pela embargante.**
*Honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa que
não comportam redução. Verba honorária que deve ser fixada de
acordo com os percentuais previstos no §2º do artigo 85 do CPC.
Entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no
julgamento do Tema 1076. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação
Cível 1017452-79.2021.8.26.0451; Rel. Milton Carvalho; 36ª
Câmara de Direito Privado; j 16/09/2022)* (realces não originais)

**HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - Embargos de terceiro -
Demanda julgada procedente para afastar constrição sobre o
imóvel da autora e condenar a embargante nos ônus da
sucumbência - Adquirente do imóvel que não atualizou os dados
cadastrais do bem, deixando de providenciar o registro na matrícula
da doação, acarretando na indevida constrição judicial discutida
nestes autos - Embora alegue menoridade na época em que
ocorrido o negócio jurídico, a embargante atingiu a maioridade em
abril de 1994, portanto há quase trinta anos, quando deveria ter
providenciado a alteração de titularidade no fôlio real, situação que
não pode ser imputada ao banco recorrido - Sucumbência devida
pela recorrente ante o princípio da causalidade (REsp
1.452.840/SP) - Apelação desprovida e majorada a honorária de
10% para 15% do valor da causa, atualizado (art. 85, §§ 2º e 11, do
CPC), observada a gratuidade judiciária da embargante. (TJSP;
Apelação Cível 1008103-33.2019.8.26.0577; Rel. Mendes Pereira;
15ª Câmara de Direito Privado; j. 26/08/2022) (realces não**

originais)

No caso concreto, verifica-se pelos documentos apresentados que, a despeito dos embargantes terem firmado, em 11/12/2013, “Contrato Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel” com José Sain't Clair (executado) e Alberto Tasso de Lima, coproprietários do bem à época (fls. 24/25), **referido instrumento jamais foi levado a registro**, conforme cópia da matrícula imobiliária acostada às fls. 811/816 e 829/834 dos autos do cumprimento de sentença.

Tal circunstância, portanto, gerou justa expectativa na exequente, ora apelada, de que o bem era apto para constrição, o que motivou a pretensão de penhora do imóvel formulada naqueles autos.

Ademais, não se sustenta o argumento deduzido pelos embargantes no sentido de que a embargada, ora apelante, insistiu na penhora mesmo após ter sido comunicada nos autos da execução acerca da compra e venda.

Com efeito, restou demonstrado nos autos que a exequente tomou todas as providências necessárias para identificar os atuais proprietários e ocupantes do bem, inclusive com expedição de mandado de intimação do herdeiro Alberto Tasso de Lima – dado o falecimento dos coproprietários registrais do imóvel – para que se manifestasse acerca da pretensão (fls. 927/929 do cumprimento de sentença).

Ressalte-se, ainda, que a exequente foi intimada do conteúdo da certidão do Oficial de Justiça apenas em 21/11/2024 (fls. 935, idem) – ou seja, cerca de 17 dias após a distribuição dos presentes embargos de terceiro, em 04/11/2024 – sendo certo que a informação prestada por Alberto Tasso na ocasião foi parcial e vaga, pois informou que

o bem teria sido vendido, porém sem fornecer o nome completo do comprador ou mesmo cópia do instrumento de compra e venda (fls. 929, idem).

De outro lado, a impugnação à gratuidade da justiça formulada pela embargada na contestação, assim como o pedido de condenação dos embargantes ao pagamento das verbas sucumbenciais, não constituem resistência ao objeto dos embargos, que era a declaração de ineficácia da penhora operada nos autos da execução, não havendo se falar em efetivo combate à pretensão deduzida na ação.

Nesse contexto, portanto, considerando que a embargada, ao tomar ciência da oposição dos embargos, não ofereceu resistência, não há se falar em condená-la nos ônus da sucumbência, uma vez que foram os embargantes os verdadeiros responsáveis pela constrição, ao não realizar a averbação da aquisição do bem, mesmo passados anos do negócio entabulado.

Diante disso, portanto, **é de rigor a reforma da sentença para atribuir os ônus da sucumbência aos embargantes, que, como visto, deram causa à constrição.**

E, com relação aos honorários advocatícios fixados, por outro lado, estes também comportam readequação.

No caso, como inclusive defendido pela apelante no recurso (fls. 155/156), não se justifica o arbitramento dos honorários advocatícios sobre o valor da causa, tendo em vista que a condenação promoveu a desconstituição da penhora que recaiu sobre 50% do imóvel em discussão.

Assim, considerando que há proveito econômico mensurável na hipótese, cabível a regular aplicação do disposto no artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil, no sentido de que **Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, atendidos: (...).** (Realces não originais)

Destarte, por força do princípio da causalidade, caberá aos embargantes arcar com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do proveito econômico obtido com o acolhimento dos embargos, nos termos do artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil, ressalvada a gratuidade da justiça.

Descabida, por outro lado, a majoração dos honorários advocatícios em razão do trabalho realizado em fase recursal.

Conforme entendimento fixado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, **A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento ou limitada a consectários da condenação.** (Grifo não original)

Por tais fundamentos, ***dá-se provimento*** ao recurso.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator