



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1008910-29.2024.8.26.0011
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000430904

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008910-29.2024.8.26.0011, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SAMIKO OBARA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado JANUARIO SANTIAGO MARTINS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), MORAIS PUCCI E ANA CATARINA STRAUCH.

São Paulo, 1º de maio de 2025.

VIANNA COTRIM
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1008910-29.2024.8.26.0011
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELANTE: SAMIKO OBARA

APELADO: JANUARIO SANTIAGO MARTINS

INTERESSADOS: HORST BURGUER E MONICA BURGUER

COMARCA: SÃO PAULO

EMENTA: Mútuo - Embargos de terceiro — Compra e venda não registrada que possibilita a oposição de embargos de terceiro (Súmula 84 STJ) — Inexistência de registro da penhora, porquanto posterior à alienação, que impossibilita o reconhecimento da fraude à execução (Súmula 375 STJ) — Má-fé do embargante também não demonstrada, ônus que incumbia à embargada, e que não se presume — Procedência mantida — Improvimento.

VOTO Nº 52.848 (Processo digital)

A r. sentença de fls. 141/145, julgou procedentes os embargos de terceiro opostos pelo apelado no cumprimento de sentença derivado de mútuo. Pleiteia a recorrente-embargada, a fls. 185/197, a reforma da sentença porquanto não considerou questões de ordem pública, quais sejam, ofensa ao princípio da continuidade registral; que o imóvel foi objeto de inventário após a suposta venda; não foi comprovada a titularidade do imóvel por escritura pública; que o compromisso de compra e venda não impede a penhora; não foi comprovado o adimplemento do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1008910-29.2024.8.26.0011
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

contrato de compra e venda. Reforçou que não houve a transmissão da propriedade ante a ausência do registro imobiliário, discorrendo sobre os sistemas registrais publicista e privatista e o eclético, adotado pelo Brasil, segundo o qual é o registro que constitui o direito, de sorte que se está diante de ato jurídico imperfeito. Prequestiona os dispositivos elencados no apelo.

Processado o recurso, subiram os autos com contrarrazões.

É o relatório.

O recurso não prospera.

Trata-se de embargos de terceiro em que o apelado-embargante buscou a defesa da sua propriedade sobre o imóvel objeto de constrição judicial para satisfação do crédito da apelante havido em face do espólio vendedor, executado nos autos principais.

Não há dúvidas de que a venda e compra (de 18/11/2019 - fls. 36/43) ocorreu muito antes da penhora, como bem ressaltou a sentença.

Nem se diga que a hipótese é de fraude à execução, porque, nos termos da Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça, *o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1008910-29.2024.8.26.0011
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Ora, a penhora sequer havia ocorrido quando da aquisição do imóvel pelo embargante.

Como bem salientou a r. sentença apelada:

Restou incontroverso que o embargante celebrou instrumento particular de compromisso de compra e venda com o espólio de Horst Burger em 18 de novembro de 2019, pelo valor de R\$ 1.115.500,00, e que exerce posse do imóvel desde então, conforme comprovação por contrato de locação firmado com terceiro em 29 de julho de 2020. Também é incontroverso que a penhora sobre o imóvel foi determinada apenas em 12 de junho de 2023, quando o bem já não pertencia ao patrimônio do espólio.

A controvérsia surge quanto à ausência de registro do contrato de compra e venda na matrícula do imóvel e à alegação da embargada de que a alienação não seria oponível, havendo questionamentos sobre a quitação integral do preço e a boa-fé do embargante.

Como salientado anteriormente, o entendimento jurisprudencial, consolidado pela Súmula 84 e reafirmado pela Súmula 375 do STJ, estabelece que a ausência de registro não impede a defesa da posse por compromissário comprador, desde que este atue de boa-fé. No caso, o embargante demonstrou que, à época da aquisição, não havia registro de penhora ou outras restrições incidentes sobre o imóvel, não se podendo imputar-lhe conhecimento prévio de qualquer lide capaz de comprometer sua aquisição.

Ademais, não se configurou fraude à execução, considerando-se que a alienação ocorreu antes de qualquer registro de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1008910-29.2024.8.26.0011
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

penhora ou citação válida em processo executivo contra o espólio, conforme exigido pela jurisprudência (Tema 243 do STJ). Além disso, a embargada não demonstrou má-fé do adquirente, sendo insuficientes suas alegações para desconstituir a presunção de boa-fé.

O contrato de compra e venda, ainda que não registrado, aliado à posse exercida pelo embargante e à inexistência de impedimentos à época da aquisição, é suficiente para desconstituir a penhora incidente sobre o imóvel.

Embora a referida avença não tenha sido levada a registro junto à matrícula do imóvel, este fato não impede o pleito judicial nos termos da Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual: *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.*

Nesse sentido:

APELAÇÃO. Embargos de terceiro. Insurgência dos embargados (exequentes) em face da sentença que acolheu os embargos de terceiro, para determinar o cancelamento da penhora que recaiu sobre o imóvel sub judice. Irresignação que não prospera. Conforme estabelece o verbete nº 375 da Súmula de Jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça, para que se reconheça a ocorrência de fraude à execução, é necessário que haja prévio registro de penhora na matrícula do bem alienado, ou então que se comprove a má-fé do terceiro adquirente. Nenhuma dessas situações se verifica na espécie. Instrumentos de compromisso de compra e venda firmados entre os executados (devedores) e os ora embargantes (terceiros adquirentes)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1008910-29.2024.8.26.0011
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

que foram celebrados no período compreendido entre os anos de 2014 e 2017, portanto, anteriormente à propositura da ação originária (em 2020) e ao deferimento e averbação da penhora que recaiu sobre o imóvel (em 2021). Inexistência de comprovação da propalada má-fé dos terceiros adquirentes, ora embargados, tampouco o alegado consilium fraudis com os alienantes (executados) para suposta tentativa de frustrar o pagamento da dívida havida por estes com os embargados. Fraude à execução, portanto, não caracterizada. Decreto de procedência dos embargos que era mesmo de rigor. Julgado monocrático de primeiro grau bem fundamentado, que adequadamente sopesou as teses jurídicas apresentadas pelas partes e bem valorou os elementos cognitivos reunidos nos autos, enfrentando, de forma clara e precisa, a quaestio iuris submetida ao crivo do Poder Judiciário, apresentando adequada solução à crise de direito material discutida na lide. Razões recursais que, em essência, se limitam a reproduzir argumentos já exaustivamente utilizados pelo apelante no curso do processo. Decisão integralmente ratificada em grau de recurso, à luz do artigo 252 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1006758-22.2022.8.26.0320; Relator (a): Issa Ahmed; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Limeira - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/02/2025; Data de Registro: 18/02/2025)

Por outro lado, as demais questões, não foram objeto da contestação e nem foram discutidas em primeiro grau, de sorte que incabível a respectiva análise nesta sede por se tratar de inovação não permitida na seara recursal.

Nos termos do artigo 85, parágrafo 11 do Código



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1008910-29.2024.8.26.0011
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

de Processo Civil, majoro a honorária sucumbencial devida pela apelante para 12% sobre o valor da causa, observada a gratuidade deferida.

Pelo exposto, por esses fundamentos, nego provimento ao apelo.

VIANNA COTRIM
RELATOR