



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000446267

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008125-76.2023.8.26.0084, da Comarca de Campinas, em que é apelante ANDAIMES METAX EQUIPAMENTOS LTDA, é apelado TERRAPLANAGEM BARDI LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 37ª 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 AFONSO CELSO DA SILVA (Presidente) E JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

PEDRO KODAMA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto n.º 35638

Apelação n.º 1008125-76.2023.8.26.0084

Comarca: Vila Mimosa - Regional de Campi

Apelante: Andaimes Metax Equipamentos Ltda

Apelada: Terraplanagem Bardi Ltda

Interessada: Fênix Construções e Incorporações Ltda

Juiz (a): Cássio Modenesi Barbosa

Apelação. Embargos de terceiros. Pretensão de desconstituição de penhora dos direitos sobre os imóveis objeto da lide. Admissibilidade. Inexistência de registro dos imóveis em nome da embargante/apelada no momento da constrição determinada pelo Juízo a quo. Ausência de registro de compra e venda do imóvel pelo embargante, que deve suportar os honorários advocatícios por força do princípio da Causalidade. Súmula 303 do STJ. Sentença de procedência parcialmente alterada. Recurso provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença de fls. 144/145, objeto de embargos de declaração, rejeitados a fls. 166/167, cujo relatório adoto em complemento, que julgou procedentes os embargos de terceiros opostos por Terraplanagem Bardi Ltda contra Andaimes Metax Equipamentos Ltda e Fênix Construções e

Incorporações Ltda para, além de determinar a liberação das constrições judiciais incidentes sobre o imóvel de propriedade dos embargantes, CONDENAR Andaimes Metax Equipamentos LTDA. ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, conforme disposto no artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil.

Inconformada, apela a embargada Andaimes Meta.

Sustenta a apelante que a apelada/embargante Terraplenagem deu causa ao ajuizamento da lide, pois os imóveis *sub judice* foram bloqueados judicialmente por desídia dela, que não registrou os bens no seu nome quando da aquisição. Afirma que, portanto, a parte adversa deve ser condenada ao pagamento do ônus da sucumbência, diante do princípio da causalidade e observado os termos da Súmula 303 do STJ. Destaca que concordou imediatamente com o pedido da apelada ao afirmar que “*No mérito, a embargada nada tem a opor ao pedido do embargante, visto que as aquisições dos bens imóveis ocorreram anteriormente à propositura da ação principal*” (fls. 116). Requer o provimento do recurso para inverter o ônus sucumbencial em seu favor, haja vista que foi a apelada/embargante a responsável pela propositura da demanda (fls. 170/173).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 174/175).

A apelada apresentou contrarrazões, requerendo o desprovimento do recurso (fls.180/184).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Versa o feito principal sobre cumprimento de sentença ajuizado pela ora embargada Andaimes Metax Equipamentos Ltda contra a devedora Fênix Construções e Incorporações Ltda. Para a satisfação da dívida, nos autos do cumprimento de sentença, a exequente penhorou os imóveis ora discutidos nestes embargos.

A terceira/embargante apresentou os embargos de terceiro sustentando que adquiriu, por meio de contrato de compra e venda (fls. 18/43), os imóveis ali descritos entre os anos de 2017 e 2018, que foram alvo de medida de constrição judicial (fls. 44/58) pelo Juízo *a quo*. Afirma que como terceira se vê constrangida com a decretação da penhora por ter direito real seu atingido pela constrição do imóvel. Requer a procedência dos pedidos para que seja determinado o levantamento das penhoras.

O presente recurso cinge-se à insurgência da apelante/embargada na sua condenação ao pagamento dos honorários advocatícios.

Respeitada a convicção do Juízo *a quo*, a r. sentença apelada deve ser parcialmente reformada.

A alegação da apelante de que entre 2017 e 2018 adquiriu os imóveis, objeto de constrição nos autos principais, restou demonstrada pelos contratos acostados a fls. 18/43. Ressalte-se que embora mencionados contratos não tenham sido registrados no Cartório de Registro de Imóveis, foram autenticados em cartório, o que confirma a época das contratações.

No entanto, ressalte-se que por ocasião da determinação da constrição dos imóveis pelo Juízo *a quo* nos autos do cumprimento de sentença não havia qualquer gravame sobre os bens, o que revela a boa-fé da exequente, ora embargada, quanto à persecução do crédito devido pela executada Fênix.

Diante desse quadro, a embargada/apelante não tinha como ter conhecimento acerca da alienação dos imóveis à embargante, razão pela qual não deve ser responsabilizada pela constrição.

Assim, ante o princípio da causalidade, a embargante/apelada deve responder pelas custas e honorários advocatícios, nos termos do que dispõem a súmula 303 do STJ e do teor da Tese Repetitiva 872 do STJ, respectivamente a seguir transcritas:

“Em embargos de terceiro, quem deu causa à constrição indevida deve arcar com os honorários advocatícios”.

“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 mesmo sentido, o STJ já decidiu:

REsp 329.513/SP, 3ª Turma, DJ 11/03/2002, rel. Ministra Nancy Andrighi. REsp 780.401/DF, 3ª Turma, DJe 21/09/2009, rel. Ministra Nancy Andrighi

Observo que a alegação da apelada, em contrarrazões, sobre a impossibilidade de ter realizado o registro na data da compra, vez que precisou propor ação de adjudicação compulsória (processo nº 5000494-24.2025.4.03.6128), com o objetivo de obter a baixa da hipoteca e viabilizar o registro de sua propriedade, não pode ser oposta à embargada/apelante.

Destarte, dou provimento ao recurso para condenar a embargante/apelada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor atualizado da causa (vc= R\$ 68.113,18).

Por fim, já é entendimento pacífico o de que não está obrigado o julgador a citar todos os artigos de lei e da Constituição Federal para fins de prequestionamento. Assim, ficam consideradas prequestionadas toda a matéria e disposições legais discutidas pelas partes.

Ante o exposto, pelo meu voto, dou provimento ao recurso.

PEDRO KODAMA
Relator
(Assinatura digital)