



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000452988**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1114669-06.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante AFQ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são apelados VITOR MANOEL TADEU VILLARES (JUSTIÇA GRATUITA) e REGINA CELIA FERNANDES VILLARES (JUSTIÇA GRATUITA).

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 18ª 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 ISRAEL GÓES DOS ANJOS (Presidente), HENRIQUE RODRIGUERO CLAVISIO E ERNANI DESCO FILHO.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

**ISRAEL GÓES DOS ANJOS**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**VOTO Nº 41.387**

**APELAÇÃO Nº 1114669-06.2024.8.26.0100 – SÃO PAULO**

**APELANTE: AFQ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

**APELADOS: VITOR MANOEL TADEU VILLARES E OUTRO**

EMBARGOS DE TERCEIRO – PENHORA DE IMÓVEL. Sentença de procedência. Pretensão da parte embargada de reforma. INADMISSIBILIDADE. Aquisição e posse comprovadas em data anterior à constrição. É viável a oposição de embargos de terceiro para a defesa da posse de imóvel adquirido antes da constrição, ainda que ausente o registro do contrato de cessão na matrícula. Súmula 84 do STJ. Sem indícios concretos de fraude ou má-fé e tendo os embargantes demonstrado vínculos de posse anteriores à penhora, prevalece a procedência dos embargos de terceiro. Sentença mantida.

RECURSO NÃO PROVIDO.

### **Vistos.**

Trata-se de recurso de apelação interposto por AFQ Empreendimentos Imobiliários LTDA. contra a sentença de fls. 132/135, cujo relatório se adota, que julgou procedentes os embargos de terceiro opostos por Vitor Manoel Tadeu Villares e Outro, afastando a penhora incidente sobre o imóvel de matrícula n.º 18.499, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP, e condenando a embargada ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Irresignada, a embargada sustenta, em síntese, que os embargantes não teriam comprovado de modo efetivo a posse do imóvel e tampouco demonstrado pagamento ou registro do

contrato, de forma que a proteção possessória não lhes aproveitaria. Alega ainda não haver prova suficiente de boa-fé, pois a falta de registro impossibilitaria terceiros de conhecer o negócio. Ao final, busca a reforma da sentença, para manter a constrição sobre o imóvel e inverter os ônus de sucumbência (fls. 140/144).

Houve apresentação de contrarrazões a fls. 150/158.

### **É o relatório.**

O recurso não merece provimento.

Trata-se de ação de embargos de terceiro na qual os embargantes (Vitor Manoel Tadeu Villares e Outro) buscam o levantamento da penhora incidente sobre o imóvel descrito na matrícula n.º 18.499, registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP, sob o argumento de ser legitimidade sua posse em relação ao bem, considerando que o negócio jurídico de compra e venda foi realizado muito antes da constrição judicial.

Pois bem.

Cabe verificar a validade ou não de uma constrição judicial em face de terceiros adquirentes que não figuraram como devedores na demanda, tendo a posse anterior à penhora e a boa-fé. Sem se alongar sobre o tema, cabe dizer que as hipóteses em comento constituem fatores determinantes para afastar a constrição, mesmo que o negócio não esteja registrado na matrícula.

*In casu*, os embargantes apresentam Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos, datado de

19/12/1988 (fls. 22/25), elementos que indicam tradição e posse no imóvel, como parcelamentos de débitos e menções a reformas, registros de quitação e cancelamento de hipoteca e autorização de débito em conta corrente (fls. 34/36 e 55/86), bem como Termo de separação judicial de 1989, no qual o imóvel figura como patrimônio do casal, demonstrando sua titularidade de fato (fls. 91/102).

Verifica-se, pois, que a constrição originária (autos n.º 0135234-62.2011.8.26.0100) ocorreu anos depois da aquisição do imóvel pelos embargantes, o que reforça a inexistência de má-fé.

A alegada ausência de registro não inviabiliza a oponibilidade desses embargos, pois, conforme a Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça, “*é admissível a oposição de embargos de terceiro fundada em alegação de posse advinda de compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido de registro*”.

Nesse diapasão, admite-se que o compromisso particular de compra e venda, ainda que não levado a registro, seja título hábil a defender a posse.

Nesse sentido:

*Embargos de terceiro. Veículo penhorado nos autos de execução por título judicial adquirido pela embargante em momento anterior à constrição judicial. Prova suficiente do negócio. Documento de transferência devidamente preenchido pelo executado-vendedor e com firmas reconhecidas, em momento anterior ao lançamento de restrição judicial sobre o bem. Apresentação do documento em*

*serventia extrajudicial suficiente para precisar-lhe a data, perante terceiros (CPC, art. 409, parágrafo único, IV). Alienação, ademais, que não se tem por irregular ante a singela circunstância de pender execução contra o executado, fato inidôneo para, de forma automática, tornar indisponível seu patrimônio. Necessidade de que a venda tenha levado o executado à insolvência, do que em momento algum se cogitou nos autos dos embargos de terceiro. Fraude à execução, assim, não suficientemente evidenciada. Embargos procedentes. Penhora levantada. Sentença de improcedência reformada, assim como revogada a sanção por litigância de má-fé imposta à embargante. Apelação da embargante provida. (TJSP; Apelação Cível 1003217-69.2020.8.26.0281; Relator (a): Fabio Tabosa; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itatiba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/05/2024; Data de Registro: 22/05/2024)*

*EMBARGOS DE TERCEIRO –  
Julgamento de procedência –  
Levantamento de penhora sobre imóvel –  
Comprovação de negócio jurídico válido e anterior firmado pelo executado –  
Dação do bem à subscrição e integralização para a constituição da empresa embargante (em 2006) –  
Ausência de elementos indicativos de má-fé ou de intuito de fraudar credores –  
Contrato social não levado à registro –  
Causalidade da constrição e do ajuizamento da ação – Exegese da súmula 303 do STJ – Encargos sucumbenciais carreados à embargante – Sentença*

*reformada apenas nesse ponto – Recurso provido parcialmente.* (TJSP; Apelação Cível 1009640-88.2021.8.26.0223; Relator (a): Vicentini Barroso; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/05/2024; Data de Registro: 22/05/2024)

Diante do conjunto probatório, que evidencia aquisição e posse do imóvel em data anterior à penhora, bem como a ausência de qualquer elemento que sugira fraude, não merece acolhimento a tese da apelante. O negócio foi efetivado em 1988, a execução que gerou a penhora é bem posterior e não há elementos que demonstrem má-fé dos embargantes, que comprovaram exercer a posse do imóvel por tempo considerável.

Logo, confirma-se a r. sentença que julgou procedentes os pedidos e liberou a penhora incidente sobre a matrícula n.º 18.499 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.

Diante do trabalho adicional realizado em grau recursal (contrarrazões) e do desprovimento do recurso de apelação, cabível, em relação à parte contrária, a majoração da verba honorária fixada na r. sentença para 12% do valor da causa em favor do patrono da parte apelada, observada a gratuidade da justiça.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso. Em observância ao art. 85, §§ 2º e 11 do CPC, ficam majorados os honorários de sucumbência devidos ao advogado da parte apelada para 12% do valor da causa.

**ISRAEL GÓES DOS ANJOS**  
**RELATOR**