



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
5ª VARA CÍVEL
RUA AFONSO CELSO , Nº 1065, São Paulo-SP - CEP 04119-061
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1009118-08.2022.8.26.0003**
 Classe – Assunto: **Embargos de Terceiro Cível - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Embargante: ----- Embargado: ----- **e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Juliana Pitelli da Guia**

Vistos.

----- opôs os presentes embargos de terceiro em face de ----- e -----, alegando, em síntese, que teria adquirido de -----, executada no cumprimento de sentença nº 0011034-02.2019.8.26.0003, imóvel situado na Avenida -----, nº -----, apartamento nº -----, -----, Araraquara-SP (objeto da matrícula nº -----), o qual foi penhorado no curso do referido cumprimento de sentença. Pede a tutela de urgência, para obstar os atos constritivos, e, por fim, a procedência da ação a fim de que seja levantada a penhora que recai sobre o imóvel. Documentos instruíram a inicial (fls. 17/78).

A tutela de urgência foi deferida às fls. 89/90.

Os embargados contestaram às fls. 98/109, afirmando, em síntese, não se opor ao levantamento da penhora, por reconhecer que a posse do bem pertence ao embargante. Sustentam, contudo, que a constrição teria decorrido da própria desídia do embargante em regularizar a situação do imóvel, por meio do registro da transferência do bem. Defendem, assim, que o embargante é quem deveria arcar com o ônus da sucumbência nos presentes embargos.

Réplica às fls. 146/150.

Instadas a especificar provas (fls. 165), partes autora e ré pugnaram pela realização de audiência para colheita de depoimento pessoal (fls. 168/169 e 170).

É O RELATÓRIO. FUNDAMENTO E DECIDO.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL III - JABAQUARA

5ª VARA CÍVEL

RUA AFONSO CELSO, Nº 1065, São Paulo-SP - CEP 04119-061

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

1. Conheço diretamente do pedido, nos termos do artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil, pois não há controvérsia sobre matéria de fato que justifique maior dilação probatória. Esclareço, ainda, que não há pertinência em se determinar o depoimento pessoal das partes, como requerido às fls. 168/169 e 170, tendo em vista o objetivo deste meio de prova, que é obter confissão acerca de controvérsia fática.

2. Estabelecida tal premissa, passo ao exame do mérito. No que se refere ao levantamento da penhora oriunda do cumprimento de sentença nº 0011034-02.2019.8.26.0003, averbada na matrícula nº -----, registrada perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara-SP, **a pretensão é procedente**. As partes não divergem quanto ao fato de que a posse do bem pertence ao embargante, tanto é que os embargados não se opõem ao levantamento da constrição sobre o imóvel. Os embargados apenas apontam que a constrição teria decorrido da própria desídia do embargante em regularizar a situação do imóvel, sustentando que, por tal razão, o embargante é quem deveria arcar com o ônus da sucumbência nos presentes embargos.

3. Os documentos de fls. 13/16 atestam que o imóvel penhorado nos autos do cumprimento de sentença promovido pelos embargados foi regularmente adquirido pelo embargante de -----, no ano de 2011, bem como que houve a sua quitação em 23/10/2014. A despeito disto, o adquirente, ora embargante, não teve a escritura outorgada em seu nome, razão pela qual ingressou em juízo (processo nº 1008621-28.2018.8.26.0037) para adjudicação compulsória do bem, o que ocorreu apenas em 14/05/2019, com o trânsito em julgado da referida ação.

4. A quitação do preço do imóvel data de 23/10/2014, sendo, portanto, anterior ao cumprimento de sentença em que houve a constrição do bem e à própria ação que o originou, iniciados, respectivamente, em 2019 e 2015. A penhora, por sua vez, ocorreu somente no ano de 2021. Assim, evidente que o embargante não tinha como saber da existência da dívida capaz de afetar a propriedade do bem, pois esta ocorreu após a aquisição do imóvel.

5. É incontroversa a posse do embargante, em data anterior à penhora e mesmo ao ajuizamento da demanda principal, aplica-se o disposto na súmula nº 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*", o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
5ª VARA CÍVEL
RUA AFONSO CELSO , Nº 1065, São Paulo-SP - CEP 04119-061
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

que, aliado à demonstração de boa-fé, permite o acolhimento do pedido, afastando-se a constrição sobre o bem.

6. Resta definir, por fim, a fixação da sucumbência no caso presente. De se observar que o critério para atribuição da responsabilidade pela sucumbência advém do princípio da causalidade, segundo o qual a parte que deu causa à instauração do processo deve arcar com os encargos dele decorrentes. Ainda, nos termos da súmula nº 303 do Superior Tribunal de Justiça, "*em embargos de terceiro, quem deu causa à constrição indevida deve arcar com os honorários advocatícios*".

7. A esse respeito, observo que embora a ação de adjudicação compulsória do bem tenha transitado em julgado em 14/05/2019, até a presente data não houve a regularização de sua propriedade, caracterizando, portanto, uma inércia de mais de 2 (dois) por parte do embargante para efetivação do registro.

8. Ora, o embargante, então adquirente do imóvel, ao não providenciar a transcrição do título na repartição competente em tempo razoável, expôs o bem à indevida constrição judicial em demandas ajuizadas contra o antigo proprietário, tendo a desatualização dos dados cadastrais acarretado a efetivação da indevida penhora sobre o bem. Com a excessiva demora do embargante em providenciar o registro, não havia como a parte embargada, credora nos autos principais, tomar conhecimento de uma possível transmissão de domínio, razão pela qual não se mostra cabível, à luz do princípio da causalidade, que esta assumo o ônus da sucumbência nos presentes embargos de terceiro, eis que, evidentemente, não foi quem deu causa à indevida constrição. Nesse sentido, é a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça:

"APELAÇÃO – Embargos de terceiro – Penhora de imóvel- Embargante, de boa-fé que adquiriu o bem por escritura pública – Embargos acolhidos com condenação da embargante ao pagamento das custas e honorários advocatícios – Recurso da embargante que visa apenas afastar as verbas decorrentes da sucumbência – Aquisição do imóvel não levada a registro – Constrição que ocorreu de forma indevida por culpa da própria embargante – Aplicação da Súmula 303 do STJ – Sentença mantida – Recurso desprovido." (TJSP, Apelação nº 1000151-03.2020.8.26.0210, 17ª Câmara de

Direito Privado, Desembargador Relator Irineu Fava, j. 11/09/2020, p. 11/09/2020) - destacado



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
5ª VARA CÍVEL
RUA AFONSO CELSO, Nº 1065, São Paulo-SP - CEP 04119-061
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

"APELAÇÃO. Embargos de terceiro. Procedência. Recurso da embargada-exequente. Inconformismo da embargada-exequente contra o ônus de sucumbência que a si foi atribuído. Decisão que comporta reforma. Princípio da causalidade. Demanda a que o terceiro-apelado deu causa por não ter providenciado, "in opportuno tempore", a transferência da titularidade do veículo constrito para seu nome perante o Departamento de Trânsito. Ausente resistência da apelante quanto ao levantamento da construção. Entendimento do Tema 872 do E. STJ proferido no recurso especial representativo nº 1.452.840/SP. Inteligência da Súmula 303/STJ. Sucumbência alterada. Recurso provido." (TJSP, Apelação nº 1008186-74.2019.8.26.0019, 21ª Câmara de Direito Privado, Desembargador Relator Décio Rodrigues, j. 11/09/2020, p. 11/09/2020) - destacado

9. Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTES OS EMBARGOS**, e, por conseguinte, extinto o feito com resolução de mérito, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para declarar nula e sem efeito a penhora resultante do cumprimento de sentença nº 0011034-02.2019.8.26.0003 sobre o imóvel de matrícula nº -----, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP.

Pela sucumbência, condeno o embargante ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, que, considerando o grau de zelo profissional, o lugar da prestação de serviços, a natureza e a importância da causa e o trabalho e tempo realizado pelo advogado, arbitro em 10 % (dez por cento) do valor atribuído à causa, conforme artigo 85, §2º do Código de Processo Civil, observado, em caso de gratuidade, o artigo 98, §§ 2º e 3º do mesmo diploma.

Certifique-se o resultado destes embargos na ação principal.

Após o trânsito em julgado, nada sendo requerido em 10 (dez) dias, ao arquivo, independentemente de novo despacho.

P.I.C. Dispensado o registro (Prov. CG nº 27/2016)

São Paulo, 17 de outubro de 2022.

Juliana Pitelli da Guia
 Juíza de Direito Auxiliar



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
5ª VARA CÍVEL
RUA AFONSO CELSO , Nº 1065, São Paulo-SP - CEP 04119-061
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI
11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

1009118-08.2022.8.26.0003 - lauda 5