Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Décima Quinta Câmara de Direito Privado

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0223726-45.2022.8.19.0001

APELANTE: GERALDO SOARES DE SOUSA

APELADO: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SONATA

RELATOR: DES. EDUARDO ABREU BIONDI

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA DE IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE POSSE ANTERIOR À CONSTRIÇÃO. INSTRUMENTO PARTICULAR DE DOAÇÃO. CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS POSTERIOR À AVERBAÇÃO DA PENHORA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE DIREITO POSSESSÓRIO INCOMPATÍVEL COM A EXECUÇÃO. SÚMULA Nº. 84 DO STJ. BEM DE FAMÍLIA. LEI Nº. 8.009/1990. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DOS PRESSUPOSTOS DA IMPENHORABILIDADE. ALIENAÇÃO JUDICIAL. ALEGAÇÃO DE FALTA DE INTIMAÇÃO PESSOAL. CIÊNCIA PRÉVIA DOS ATOS EXPROPRIATÓRIOS. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO. RECURSO DESPROVIDO.

1. Embargos de terceiro destinados à desconstituição de penhora, sob alegação de posse desde 2007, impenhorabilidade do bem de família e ausência de intimação dos atos expropriatórios. Sentença de improcedência. Apelação que suscita nulidade e requer o acolhimento dos embargos.

2. Questões omitidas submetidas ao contraditório e passíveis de exame imediato pelo Tribunal, diante do encerramento da instrução e da suficiência do acervo

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

EDUARDO ABREU BIONDI:33926 Assinado em 06/11/2026 11:40:41
Local: GAB. DES. EDUARDO ABREU BIONDI

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
373
Carimbado Eletronicamente

documental. Aplicação do art. 1.013, §§1º e 3º, do CPC, sem necessidade de novo retorno à origem.

3. Proteção possessória que independe de registro, mas exige demonstração de direito incompatível com a constrição. Instrumento que prevê desmembramento futuro e solução indenizatória em caso de venda. Ausência de prova suficiente de direito autônomo anterior oponível ao credor.

4. A cessão particular de direitos hereditários celebrada após a averbação da penhora não afasta a eficácia da constrição anteriormente constituída, observados os limites dos direitos efetivamente transmitidos.

5. Residência do embargante que, nas circunstâncias examinadas, não demonstra os pressupostos da impenhorabilidade do patrimônio dos executados.

6. A ausência de intimação pessoal da alienação judicial não conduz à nulidade quando não demonstrada hipótese legal que a exigisse e comprovada a ciência prévia dos atos expropriatórios, sem prejuízo ao exercício da defesa.

7. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Tese de julgamento: As omissões da sentença podem ser supridas pelo Tribunal quando observado o contraditório e suficiente o acervo probatório. A proteção possessória não exige registro, mas pressupõe demonstração de direito incompatível com a penhora e oponível ao exequente.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, §11, 98, §3º, 277, 282, §1º, 373, I, 409, 674, 792, III e §1º, 844, 889 e 1.013, §§1º e 3º; CC, art. 1.793; Lei nº 8.009/1990, arts. 1º e 3º, IV.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
374
Carimbado Eletronicamente

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas 84 e 375; STJ, Segunda Seção, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 06/02/2025, DJEN 13/02/2025, Informativo 840; TJRJ, Apelação nº 0005582-65.2008.8.19.0011, Rel. Des. Luiz Fernando de Andrade Pinto, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 14/05/2025.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº **0223726-45.2022.8.19.0001**, em que é apelante **GERALDO SOARES DE SOUSA** e apelado **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SONATA.**

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Décima Quinta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em julgar o presente recurso, nos termos da certidão que será lavrada pela Secretaria da Câmara.

RELATÓRIO

Trata-se de embargos de terceiro opostos por **GERALDO SOARES DE SOUSA** em face de **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SONATA,** visando à desconstituição da penhora incidente sobre o imóvel situado na Rua Barão de Guaratiba, nº 166, casa nº 02, Glória, determinada no cumprimento de sentença nº 0145582-53.2005.8.19.0001, relativo à cobrança de cotas condominiais de unidade situada na Avenida Pasteur. Na inicial, index 3/12, o embargante afirma exercer a posse do imóvel desde outubro de 2007, com fundamento em instrumento particular de doação firmado por Iracy Scotti Carise. Sustenta que, após o falecimento da doadora, celebrou cessão de direitos hereditários em 02/12/2016, pelo preço de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), dividido em 25 (vinte e cinco) parcelas de R$ 2.000,00 (dois mil reais). Alega não ter sido intimado da penhora e do leilão, apesar de residir no local com sua família, invocando a impenhorabilidade do bem e requerendo a suspensão da hasta pública e a proteção de sua posse.

A decisão do index 70/71 deferiu a gratuidade de justiça e indeferiu a tutela de urgência.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
375
Carimbado Eletronicamente

Em contestação, index 82/94, com documentos nos index 95/110, o condomínio arguiu a intempestividade dos embargos e impugnou a validade e a eficácia dos instrumentos apresentados. Alegou, entre outros pontos, o reconhecimento tardio da assinatura da doadora, a ausência de outorga conjugal e de desmembramento do imóvel e a ocorrência de fraude à execução, requerendo também a condenação por litigância de má-fé.

Réplica nos index 147/155 e decisão saneadora no index 171.

A primeira sentença de improcedência, index 175/179, foi impugnada pela apelação dos index 182/197 e anulada, de ofício, pelo acórdão dos index 234/246, pois adotara a premissa equivocada de que o imóvel constrito era aquele que originara a dívida condominial.

Após o retorno dos autos à origem, foram apresentadas alegações finais pelo embargado, index 266/279, e pelo embargante, index 282/287.

Sobreveio nova sentença, index 291/293, proferida em 20/08/2025, que rejeitou a preliminar de intempestividade e julgou improcedentes os embargos, nos seguintes termos:

> **"Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTES esses EMBARGOS DE TERCEIROS, na forma do artigo 920, inciso III c/c artigo 487, inciso I do CPC, resolvendo o processo com resolução do mérito.**
> **Condeno o embargante ao pagamento das despesas processuais e de honorários advocatícios, estes ora fixados em 10% sobre valor da causa, observado o disposto no art. 98, §3º do CPC, diante da gratuidade de justiça deferida."**

Os embargos de declaração dos index 297/303 foram rejeitados pela decisão do index 315, de 02/03/2026, ao fundamento de inexistirem obscuridade, contradição ou omissão.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
376
Carimbado Eletronicamente

Inconformado, o embargante interpôs a apelação dos index 319/336. Sustenta a anterioridade da posse em relação à penhora, a possibilidade de proteção possessória independentemente do registro dos instrumentos e a ausência de demonstração de má-fé. Suscita a nulidade da sentença pela falta de apreciação da ausência de intimação dos atos expropriatórios e da impenhorabilidade do bem de família. Requer a anulação do julgado, com retorno dos autos à origem, ou, subsidiariamente, o julgamento imediato de procedência dos embargos, com cancelamento da constrição.

Contrarrazões nos index 342/349, reiteradas nos index 351/358, em defesa da manutenção da sentença, com destaque para os vícios dos negócios apresentados e para a cessão celebrada após a averbação da penhora.

É o relatório. **Decido.**

VOTO

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso. O apelante é beneficiário da gratuidade de justiça, deferida nos index 70/71, e a oposição dos embargos de declaração interrompeu o prazo recursal.

A controvérsia consiste em verificar se a posse e os instrumentos apresentados pelo embargante impedem a penhora, bem como se o bem de família e a ausência de intimação pessoal dos atos expropriatórios justificam a desconstituição da constrição.

Inicialmente, a falta de apreciação específica dessas duas últimas questões não exige novo retorno dos autos à origem. As matérias foram suscitadas desde a inicial, reiteradas no recurso e submetidas ao contraditório, estando abrangidas pela devolução prevista no art. 1.013, §1º, do CPC. Eventual deficiência de fundamentação pode ser suprida pelo julgamento imediato, na forma do §3º do mesmo artigo.

A instrução foi encerrada no index 171, diante da intempestividade do requerimento probatório do embargante, certificada nos index 168/169. Após a primeira anulação, as partes apresentaram alegações finais, index 266/279 e 282/287. A apelação atual não impugna especificamente a

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
377
Carimbado Eletronicamente

preclusão probatória e requer, subsidiariamente, julgamento imediato. A solução pode ser extraída dos documentos existentes nos autos.

O acórdão dos index 234/246 anulou a primeira sentença porque confundira o imóvel penhorado com a unidade geradora do débito condominial. Não reconheceu a procedência dos embargos nem decidiu a eficácia dos negócios invocados. Respeitada essa delimitação, cabe examinar integralmente a controvérsia nesta instância, evitando repetição desnecessária de atos processuais.

No mérito, mantém-se a improcedência, com ajuste da fundamentação.

Para melhor compreensão da controvérsia, transcrevem-se os fundamentos adotados na sentença recorrida, index 292/293:

> **(...) Verifica-se dos documentos trazidos que a "Declaração de Nomeação e Doação Espontânea" de fls. 37/39 carece de validade legal, eis que: 1) o reconhecimento de firma da doadora foi realizado somente em 2022, 6 anos após seu falecimento e 15 anos após a assinatura do instrumento; 2) a Sra. Iracy, à época da suposta celebração do documento, era casada sob o regime de comunhão total de bens, não havendo assinatura de seu cônjuge; 3) o termo faz menção à doação "do espaço físico anexo ao atelier de minha propriedade", porém, não houve registro de qualquer desmembramento na matrícula do imóvel, sendo o anexo parte da totalidade, para todos os efeitos.**
>
> **Nesse sentido, encontram-se os vícios do "Contrato Particular de Cessão de Direitos Hereditários", o qual não pode versar sobre parte de um imóvel que não se encontra desmembrado, além de ter ocorrido em dezembro de 2016, podendo se configurar em clara fraude à execução, nos termos do art. 792, IV do CPC, eis que o cumprimento de sentença da ação**

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
378
Carimbado Eletronicamente

> **principal ocorre desde 2010. Portanto, ao adquirir o imóvel, o embargante deveria possui ciência prévia de ação que inviabilizaria qualquer transferência de propriedade.**
> **Ademais, verifica-se que nenhum dos supostos contratos foi registrado junto à matrícula do bem, não sendo dada ciência a terceiros, nem mesmo há a inclusão do referido imóvel nas declarações de IRPF do embargante (...)"**

Embora deva ser preservada a conclusão de improcedência, a análise desses fundamentos exige distinguir a validade formal dos instrumentos, sua eficácia perante o exequente e a proteção possessória invocada, conforme se passa a examinar.

O art. 674 do CPC e a Súmula 84 do STJ permitem a defesa da posse independentemente do registro do título. Por isso, a falta de escritura, registro ou desmembramento não constitui, isoladamente, fundamento suficiente para rejeitar os embargos. Exige-se, contudo, demonstração de posse ou direito incompatível com a constrição, cabendo ao embargante provar os fatos constitutivos de sua pretensão, nos termos do art. 373, I, do CPC.

A residência do apelante no local não é desconsiderada, encontrando respaldo, inclusive, na conta de energia do index 141. O ponto decisivo é outro: se a ocupação corresponde a direito autônomo anterior à penhora, capaz de impedir que o credor alcance o patrimônio dos executados.

A declaração dos index 37/38 reúne nomeação do embargante como curador do acervo artístico, referências a efeitos após o falecimento da proprietária e disposição sobre espaço anexo ao ateliê. Prevê desmembramento futuro e, caso inviável ou necessária a venda da totalidade, reembolso do valor correspondente à área. Interpretadas em conjunto, essas cláusulas não demonstram transferência imediata e definitiva de posição possessória incompatível com a expropriação: o próprio ajuste admite a venda do conjunto, resguardando solução indenizatória ao beneficiário.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
379
Carimbado Eletronicamente

O reconhecimento de firma em 2022 não invalida automaticamente o instrumento, mas tampouco comprova que a disposição foi celebrada em 2007. Mesmo a referência temporal decorrente do falecimento da signatária, em 2016, prevista no art. 409, parágrafo único, II, do CPC, não demonstra sua anterioridade à penhora averbada em 31/08/2015. A ocupação antiga, por si, não esclarece quando teria ocorrido a aquisição autônoma que se pretende opor ao credor.

Já a cessão dos index 40/41 foi celebrada em 02/12/2016, após a averbação da penhora documentada nos index 26/27. Ainda que o instrumento particular possa produzir obrigações entre os contratantes ou auxiliar na prova da posse, não retira do credor a garantia previamente constituída. Incidem os arts. 792, III e §1º, e 844 do CPC e a Súmula 375 do STJ. A exigência de escritura pública para a cessão hereditária, prevista no art. 1.793 do CC, apenas reforça que o contrato não demonstra retirada eficaz de bem singular do acervo em prejuízo do exequente.

Assim, a conclusão não decorre de simples vício formal, nem de presunção de fraude fundada no tempo de duração da cobrança. Resulta da ausência de prova suficiente de direito possessório incompatível com a constrição antes de sua averbação, somada à ineficácia da cessão posterior perante o credor. A invocação genérica de usucapião, sem demonstração de seus requisitos, não modifica essa conclusão.

Quanto ao bem de família, o imóvel constrito é diverso daquele que gerou as cotas condominiais, de modo que não se aplica automaticamente a exceção do art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/1990. Tampouco a fraude à execução afasta, por si, a impenhorabilidade: a Segunda Seção do STJ, no julgamento de 06/02/2025, divulgado no Informativo 840, determinou o exame da destinação familiar anterior e de sua continuidade após a transmissão.

Essa hipótese, entretanto, não se evidencia nos autos. A declaração dos index 37/38 indica a proprietária domiciliada na Avenida Pasteur e descreve o espaço como anexo ao ateliê. Não há prova de que o imóvel já estivesse protegido como residência familiar dos executados e tivesse conservado essa condição. Por sua vez, a moradia do embargante não torna automaticamente impenhorável patrimônio alheio: seria necessária a demonstração do direito

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
380
Carimbado Eletronicamente

residencial autônomo oponível ao credor, não comprovado pelos negócios examinados. A conta do index 141 evidencia ocupação residencial, mas não supre essa deficiência.

A necessidade de demonstração dos pressupostos da proteção legal encontra amparo no seguinte precedente deste Tribunal:

> **EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DO EMBARGANTE. PENHORA DE BEM ALEGADAMENTE DE FAMÍLIA. CONDIÇÃO QUE NÃO RESTOU DEMONSTRADA PELA EMBARGANTE. SENTENÇA QUE SE MANTÉM.**
> 1."O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta Lei. Parágrafo único. A impenhorabilidade compreende o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem a casa, desde que quitados." (Art. 1º, Lei n. 8.008/90);
> **2. Embargante que, embora defenda a impenhorabilidade do bem penhorado, cuja posse foi reconhecida em embargos de terceiro, não demonstra tal condição**;
> **3. Recorrente que, mesmo após instada, não se manifesta em provas, deixando de apresentar elementos suficientes a amparar sua tese, ônus que lhe incumbia, nos termos do art. 373, I, CPC;**
> 4. Recurso a que se nega provimento.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
381
Carimbado Eletronicamente

(0005582-65.2008.8.19.0011 - APELAÇÃO. Des(a). LUIZ FERNANDO DE ANDRADE PINTO - Julgamento: 14/05/2025 - TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO).

A aderência do precedente limita-se ao ônus de comprovar os requisitos da impenhorabilidade. Aqui, embora exista comprovante de residência, falta demonstração do direito anterior que permitiria ao terceiro impedir a expropriação do patrimônio dos executados.

Também não se reconhece nulidade por ausência de intimação pessoal. O art. 889 do CPC não impõe a ciência individual de todo ocupante, e o apelante não demonstrou enquadramento nas posições jurídicas que invoca para esse fim. Além disso, os embargos foram ajuizados em 15/08/2022, com menção expressa às praças de 24/08/2022 e 31/08/2022 e pedido de suspensão. Houve ciência prévia, defesa tempestiva e apreciação judicial da tutela, sem demonstração de prejuízo concreto decorrente da falta de comunicação pessoal, conforme os arts. 277 e 282, §1º, do CPC.

Enfrentadas as questões devolvidas e suficiente o acervo documental para sua solução, preserva-se a improcedência, com a fundamentação ora integrada, sem nova remessa para julgamento na origem.

Ante o exposto, voto no sentido de **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO,** mantendo a improcedência dos embargos de terceiro, com a fundamentação acima desenvolvida, e majorando os honorários advocatícios de 10% (dez por cento) para 12% (doze por cento) sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, §11, do CPC, observada a suspensão de exigibilidade prevista no art. 98, §3º, do CPC, em razão da gratuidade de justiça deferida ao apelante.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

EDUARDO ABREU BIONDI
DESEMBARGADOR

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ