



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0072711-24.2025.8.19.0001

APELANTE: DIEGO FERNANDES CHAGAS SILVEIRA

APELADO: MARIA TEREZA FERREIRA

APELADO: CARLOS ALBERTO DUARTE OLIVEIRA

RELATORA: DES. DÉBORA MARIA BARBOSA SARMENTO

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. INDISPONIBILIDADE LANÇADA EM CUMPRIMENTO DE SENTENÇA SOBRE IMÓVEL FORMALMENTE REGISTRADO EM NOME DA DEVEDOR, MAS ANTERIORMENTE PROMETIDO À VENDA AO EMBARGANTE. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DOS EMBARGOS, COM A DESCONSTITUIÇÃO DA CONSTRIÇÃO E IMPUTAÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS AO EMBARGANTE DIANTE DA AUSÊNCIA DE REGISTRO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA, À LUZ DO PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. RECURSO RESTRITO AO CAPÍTULO DA SUCUMBÊNCIA. COMPROVAÇÃO DE IMPEDIMENTO DE REGISTRO DECORRENTE DE HIPOTECAS INSTITUÍDAS PELA CONSTRUTORA E AVERBADAS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. DISTINÇÃO JURÍDICA EM REAÇÃO AO TEMA



REPETITIVO 872 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. REVELIA DOS EMBARGADOS CARACTERIZADA. PRECLUSÃO E PRETENSÃO RESISTIDA FICTA. REQUERIMENTO EM SEDE EXECUTIVA DE BLOQUEIO GENÉRICO E IRRESTRITO DE BENS DA EXECUTADA POR MEIO DO SISTEMA CNIB. EMBARGADOS QUE DEIXARAM DE ADOTAR AS CAUTELAS NECESSÁRIAS AO REQUEREREM A PENHORA DE IMÓVEL GRAVADO COM 13 (TREZE) RESTRIÇÕES DE DÍVIDAS HIPOTECÁRIAS. ADEMAIS, O PROMITENTE COMPRADOR, ORA EMBARGANTE, ADOTOU COMPORTAMENTO ATIVO AO AJUIZAR AÇÃO AUTÔNOMA DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA, A FIM DE REGULARIZAR SEU DOMÍNIO. EMBARGANTE QUE FOI COMPELIDO A CONTRATAR ADVOGADO E AJUIZAR DEMANDA, A FIM DE OBSTAR GRAVAME INDEVIDO DO IMÓVEL SOBRE O QUAL DETÉM POSSE JUSTA. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. SÚMULA 303 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. CONDENAÇÃO DOS EMBARGADOS AO PAGAMENTO DAS DESPESAS PROCESSUAIS E DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE SUCUMBÊNCIA FIXADOS EM 10% SOBRE O VALOR DA CAUSA ATUALIZADO. REFORMA DA SENTENÇA. RECURSO PROVIDO.



ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos da Apelação Cível de nº **0072711-24.2025.8.19.0001** em que figura como Apelante **DIEGO FERNANDES CHAGAS SILVEIRA** e Apelados **MARIA TEREZA FERREIRA** e **CARLOS ALBERTO DUARTE OLIVEIRA**,

ACORDAM os Desembargadores que integram a Décima Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro em **JULGAR O RECURSO**, nos termos da certidão da secretaria.

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação interposta por **DIEGO FERNANDES CHAGAS SILVEIRA** contra sentença proferida pelo Juízo da 38ª Vara Cível da Comarca da Capital, nos autos de ação de embargos de terceiro proposta em face **MARIA TEREZA FERREIRA** e **CARLOS ALBERTO DUARTE OLIVEIRA**, em que se pleiteia a desconstituição da penhora que recaiu sobre o apartamento nº 509, do Bloco 05, Edifício Sagres, lote 01, quadra B do loteamento denominado MARINA PORTO ITACURUCÁ.



A sentença julgou procedente o pedido na forma do artigo 487, I do Código de Processo Civil e determinou o cancelamento da constrição, condenando a parte embargante ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §2º, da Lei Processual.

Foi salientado no julgado que embora o embargante não tenha promovido o registro da propriedade do imóvel perante o ofício de registro de imóveis, apresentou o contrato de promessa de compra e venda e os recibos de quitação, situação que evidencia a justa posse sobre o bem penhorado passível de proteção por meio dos embargos de terceiro.

Destacou que em tais hipóteses a sucumbência é determinada mediante subsunção ao princípio da causalidade, conforme decisão proferida pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Recurso Especial nº 1.452.840 afetado ao tema 872 dos recursos repetitivos. (id 147)

Irresignado, **DIEGO FERNANDES CHAGAS SILVEIRA** apelou no id 175, alegando distinção entre a situação descrita nos autos e aquela do recurso paradigma afetado ao tema 872 do STJ.

Sustenta a configuração de justo impedimento material de registro da propriedade criado pela construtora diante da



existência de 13 restrições de dívida hipotecária com o Banco Bradesco averbadas na matrícula do imóvel (AV-2, AV-3, AV-6, AV-7, AV-8, AV-9, AV-10, AV-11, AV-12, AV-13, AV-14, AV-15 e AV-16.).

Argumenta que a parte embargada não apresentou impugnação aos Embargos de Terceiros no prazo legal, apresentando petição meses depois concordando com o pedido e impugnando o pedido de fixação de honorários advocatícios.

Pondera que com a revelia da parte embargada, houve a presunção relativa dos fatos narrados na inicial dos embargos de terceiros, situação fático processual que atrai o princípio da sucumbência.

Aduz, ainda, que os embargados não adotaram as cautelas necessárias ao requerer a penhora de imóvel gravado com diversas restrições de dívidas hipotecárias, de modo que se aplica ao caso o enunciado da súmula 303 do Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual a sucumbência recai sobre quem deu causa à constrição indevida.

Requer o provimento do recurso, para que seja reconhecida a perda do objeto do pedido diante da concordância da parte embargada, com a inversão dos ônus sucumbenciais.



Pede, alternativamente que seja o presente recurso provido para reconhecer a sucumbência recíproca, e subsidiariamente, a redução dos honorários advocatícios fixados em favor dos patronos da parte Embargada em patamar razoável e condizente com a atuação do advogado.

A parte embargada apresentou contrarrazões no id 210 em que requer a manutenção da sentença.

É o Relatório.

VOTO

De início, saliento que o recurso interposto é tempestivo e que estão satisfeitos os demais requisitos de admissibilidade, razão pela qual dele se conhece.

Cinge-se a controvérsia recursal ao exame da responsabilidade pelo pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios na ação de embargos de terceiro, mediante aplicação do princípio da causalidade.

O artigo 85 do Código de Processo Civil estabelece como regra geral, que as despesas do processo e os honorários de sucumbência devem ser regidos pelo princípio da causalidade,



segundo o qual aquele que deu causa à instauração do litígio deve suportar os custos financeiros dele decorrentes.

Sobre o tema o enunciado n. 303 da súmula do Superior Tribunal de Justiça estabelece que os honorários advocatícios devem ser carreados àquele que de forma efetiva deu ensejo à constrição patrimonial indevida.

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

Diante da complexidade em aferir a causalidade na hipótese, o Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Recurso Especial nº 1.452.840 afetado ao tema 872 dos recursos repetitivos, fixou a seguinte tese:

“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.”

Na presente hipótese, o embargante demonstrou a impossibilidade material e jurídica de realizar o registro da promessa de compra e venda, diante da existência de 13 restrições de dívida



hipotecária com o Banco Bradesco averbadas na matrícula do imóvel (AV-2, AV-3, AV-6, AV-7, AV-8, AV-9, AV-10, AV-11, AV-12, AV-13, AV-14, AV-15 e AV-16.), conforme se extrai da certidão de ônus reais anexada ao Id 17.

Ademais, o promitente comprador adotou comportamento ativo ao ajuizar ação de adjudicação compulsória, distribuída sob o nº 0903744-96.2025.8.19.0001, buscando regularizar o seu domínio.

Nesta perspectiva, não se verifica inércia do embargante no que toca à regularização da propriedade que enseje a subsunção da hipótese em exame à tese fixada no tema 872 dos recursos repetitivos do Superior Tribunal de Justiça.

Por seu turno, a conduta processual dos embargados elide a pretensão de isenção de sucumbência.

Isto porque, citados regularmente para apresentar resposta no prazo de quinze dias, nos termos do artigo 679 do Código de Processo Civil, os embargados mantiveram-se inertes e não apresentaram defesa tempestiva, consoante o certificado pela serventia no id 122.

A configuração de revelia decretada em consonância com o artigo 344 do Código de Processo Civil faz incidir os efeitos da



preclusão temporal estabelecida no artigo 223 da Lei Processual, operando a presunção ficta de resistência ao direito do autor e de veracidade dos fatos narrados na petição inicial.

A petição apresentada de forma intempestiva, manifestando concordância tardia com o cancelamento da restrição, ofertada apenas após a concessão da tutela de urgência para determinar a suspensão da constrição, não possui o condão de afastar a causalidade.

Ademais, os embargados, ao requererem em sede executiva o bloqueio genérico e irrestrito de bens da executada por meio do sistema CNIB, assumiram o risco inerente de atingir patrimônio que sabidamente não mais pertencia à devedora originária.

O embargante foi compelido a contratar advogado e demandar judicialmente para obstar gravame indevido do imóvel sobre o qual detém posse justa.

Assim, impõe-se a reforma da sentença para carrear aos embargados a responsabilidade integral pelo pagamento das custas do processo e dos honorários advocatícios sucumbenciais.

Pelo exposto, **DOU PROVIMENTO AO RECURSO**, para reformar a sentença e condenar os embargados no pagamento



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado



das despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §2º, do Código de Processo Civil, mantida no mais, por seus próprios fundamentos.

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

DES. DÉBORA MARIA BARBOSA SARMENTO

Relatora

