



APELAÇÃO CÍVEL — EMBARGOS DE TERCEIRO — PRELIMINAR — NULIDADE DA SENTENÇA — AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO — AFASTADA — PENHORA DE IMÓVEL RURAL — SOBREPOSIÇÃO DE MATRÍCULAS — PROVA PERICIAL GEORREFERENCIADA — COINCIDÊNCIA LOCACIONAL PLENA CONSTATADA — IMÓVEL ADQUIRIDO VIA USUCAPIÃO — AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE — PRIMAZIA DA REALIDADE FÁTICA E CIENTÍFICA SOBRE A FORMALIDADE REGISTRAL — POSSE MANSA E PACÍFICA COMPROVADA — NULIDADE DA CONSTRIÇÃO — REFORMA DA SENTENÇA — RECURSO PROVIDO.

- Conforme o princípio do livre convencimento motivado, não há que se falar em nulidade da sentença por ausência de fundamentação quando o magistrado declina, de forma clara, as razões fáticas e jurídicas que ampararam o seu convencimento, ainda que a valoração do conjunto probatório seja contrária aos interesses de uma das partes. Preliminar rejeitada.

- Os Embargos de Terceiro (art. 674, CPC) visam proteger o proprietário ou possuidor de constrição judicial indevida sobre bens de sua titularidade, fundando-se tanto no domínio quanto na posse.

- Havendo conflito entre a presunção de veracidade do registro imobiliário do executado e a prova técnica pericial georreferenciada, deve prevalecer esta última quando restar cabalmente demonstrada a sobreposição de matrículas e a coincidência locacional plena dos imóveis.

- O laudo pericial elaborado com metodologia de geodésia espacial e vistoria in loco possui superioridade técnica para identificar a realidade física do solo.

- A usucapião é forma de aquisição originária da propriedade, cujos efeitos declaratórios e retroativos atingem o espaço físico delimitado no julgado, sobrepondo-se a eventuais registros cartorários pretéritos ou viciados que incidam sobre o mesmo polígono geográfico.

- Comprovado por meio de perícia técnica e prova testemunhal que os terceiros embargantes detêm a posse mansa, pacífica e a propriedade originária da área constrita, a desconstituição da penhora é medida que se impõe.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.25.470762-3/001 - COMARCA DE MURIAÉ - APELANTE(S): DANILO DE CASTRO, NEIDE BATISTA DE CASTRO, RODRIGO BATISTA DE CASTRO - APELADO(A)(S): COOPERATIVA DE CREDITO DAS MATAS DE MINAS LTDA. - SICOOB CREDISUDESTE - INTERESSADO(S): PIETRO VALDO ROSTAGNO

A C Ó R D ã O



Vistos etc., acorda, em Turma, a 9ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em REJEITAR A PRELIMINAR E DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. AMORIM SIQUEIRA
RELATOR



DES. AMORIM SIQUEIRA (RELATOR)

V O T O

DANILO DE CASTRO E OUTROS interpôs apelação contra a sentença prolatada pelo M. Juiz de Direito da 2ª vara cível da comarca de Muriaé que julgou improcedentes os Embargos de Terceiro opostos em face de SICOOB CREDISUDESTE, mantendo a penhora sobre 40 hectares de terra (Matrícula nº 9.364). Condenou o embargantes ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios, estes no importe de 10% do valor da causa.

Em suas razões de apelação, os recorrentes suscitam, preliminarmente, a nulidade da sentença por vício de fundamentação e contradição insanável (art. 489, §1º, IV, e art. 1.022, II, do CPC). Argumentam que o juízo de origem incorreu em omissão grave ao desconsiderar as conclusões do primeiro laudo pericial (Eng. Nilo), que atestou a sobreposição locacional plena das áreas, bem como ao interpretar de forma seletiva o laudo complementar (Eng. Pietro), ignorando a afirmação expressa deste último no sentido de que o imóvel em litígio pertence aos apelantes. No mérito, sustentam que a prova técnica georreferenciada comprovou que a Matrícula nº 9.364, objeto da penhora, representa uma duplicidade registral, uma vez que o espaço físico por ela descrito está integralmente contido dentro do polígono de suas propriedades (Matrículas nº 11.074 e 13.546). Enfatizam que a Matrícula nº 13.546 é fruto de aquisição originária via ação de usucapião transitada em julgado, o que teria o condão de romper qualquer vínculo dominial anterior e sanar eventuais vícios de registros conflitantes. Ressaltam, ainda, que a prova testemunhal e pericial convergem para a inexistência de posse ou exploração



Apelação Cível Nº [REDAZIDO] 001

econômica por parte da executada, restando provado que os apelantes exercem o domínio de fato sobre a gleba desde 1992. Defendem a aplicação da Súmula 84 do STJ e a primazia da realidade fática e científica sobre a formalidade do registro imobiliário, que alegam ser eivado de irregularidades históricas. Pugnam, ao final, pelo provimento do recurso para que seja declarada a nulidade da penhora e reconhecida a inatingibilidade de seus bens.

Preparo regular (ordens 130/131).

Contrarrazões oferecidas (ordem 134).

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

BREVE SÍNTESE

Na peça vestibular, os autores, ora apelantes, sustentam ser os legítimos proprietários e possuidores da área de 40 hectares penhorada, argumentando que o imóvel objeto da Matrícula nº 9.364 não possui existência física autônoma, encontrando-se integralmente inserido dentro do perímetro de suas propriedades, registradas sob as Matrículas nº 11.074 e 13.546. Aduzem que a propriedade sobre o solo foi consolidada de forma originária por meio de ação de usucapião (processo nº 0240.07.000580-8), o que tornaria o bem inatingível por dívidas de terceiros. Reforçam que exercem a posse mansa e pacífica da área desde 1992, explorando-a economicamente com culturas de café e eucalipto, enquanto a executada jamais deteve o domínio fático ou a posse da referida gleba. Defendem, por fim, que a matrícula que



ensejou a constrição é fruto de duplicidade registral e irregularidades históricas ocorridas no Cartório de Registro de Imóveis de Ervália.

Lado outro, a cooperativa embargada apresentou contestação defendendo a regularidade da constrição judicial sob o argumento de que o registro imobiliário da executada goza de presunção de veracidade e fé pública. Alega que o imóvel penhorado possui cadeia dominial hígida, originada de desmembramentos da Matrícula-mãe nº 2.744, e que a distinção entre as propriedades é confirmada pela diversidade de códigos junto ao INCRA e pelas numerações cartorárias autônomas. Sustenta que os embargantes não lograram êxito em provar a nulidade do registro da devedora ou a sobreposição das áreas no momento da defesa, aventando, ainda, que eventual ocupação fática pelos terceiros sobre o imóvel da executada poderia decorrer de mera tolerância ou "acordo de cavalheiros" motivado por laços de amizade entre as partes, o que não teria o condão de afastar o direito do credor à expropriação do bem.

Instaurada a fase de instrução, o juízo de origem determinou a realização de prova pericial, a qual foi lastreada por dois trabalhos técnicos distintos. O primeiro laudo, elaborado pelo Eng. Nilo de Almeida Alves, baseou-se em vistoria in loco e georreferenciamento (coordenadas geodésicas), concluindo pela existência de sobreposição locacional plena entre a área penhorada e o imóvel usucapido pelos autores. Posteriormente, sobreveio perícia complementar a cargo do Eng. Pietro Valdo Rostagno, que se debruçou sobre a análise da cadeia dominial e dos desmembramentos cartorários. Embora este segundo perito tenha confirmado a existência formal dos desmembramentos na Matrícula nº 2.744, acabou por consignar em



seus esclarecimentos finais que o imóvel em litígio pertenceria, de fato, aos autores.

Encerrada a instrução, sobreveio a sentença de improcedência. O magistrado de primeiro grau, apesar das conclusões técnicas apresentadas, privilegiou a higidez do registro imobiliário e a presunção de validade dos desmembramentos averbados. Entendeu o juízo a quo que os embargantes não se desincumbiram do ônus de provar a nulidade do registro da executada ou a sobreposição integral que justificasse a desconstituição da penhora, revogando a liminar anteriormente concedida e determinando o prosseguimento da execução.

PRELIMINAR

NULIDADE DA SENTENÇA POR AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO

Pugnam os apelantes pela declaração de nulidade da sentença por vício de fundamentação (Art. 489, §1º, CPC). Todavia, em que pese a irresignação quanto à valoração seletiva das provas e a existência de aparentes contradições no julgado, observa-se que o magistrado a quo declinou as razões fáticas e jurídicas que ampararam seu convencimento, ainda que de forma contrária aos interesses dos recorrentes.

A fundamentação, mesmo que concisa ou equivocada quanto ao exame do conjunto probatório, não se confunde com sua ausência. Ademais, vigora no ordenamento processual o princípio da primazia do julgamento de mérito. Assim, havendo elementos suficientes para o



julgamento nesta instância revisora, REJEITO A PRELIMINAR e passo ao exame do mérito.

MÉRITO

A questão central reside em definir se a constrição judicial recaiu sobre bem de terceiro. Para tanto, é imperativo confrontar a realidade documental (matrículas) com a realidade fática e científica (posse e georreferenciamento).

O primeiro laudo pericial (ID 5556438083), elaborado pelo Eng. Nilo de Almeida Alves, deve ser o pilar central do julgamento. Diferente da perícia complementar, o Sr. Nilo realizou diligência in loco no dia 04/10/2019, utilizando metodologia científica de geodésia espacial (Receptor GNSS Topcon Hiper +), referenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro.

O expert constatou que a área penhorada pelo Banco (Matrícula 9.364) e a área de propriedade dos Apelantes (Matrícula [REDACTED] – Usucapião) "estão contidas numa mesma referência geodésica". Em resposta ao quesito 04 do Autor, o perito foi taxativo: "De acordo com a planta trata-se da mesma área".

É essencial notar que o Perito Judicial utilizou o próprio levantamento topográfico apresentado pelo Banco (elaborado pela empresa Topogram) para realizar o confronto. O resultado foi inequívoco: as coordenadas do imóvel da devedora "caem" exatamente sobre o polígono ocupado pelos Apelantes. Trata-se de prova científica que, a meu ver, não pode ser derogada.



Ademais, os Apelantes ostentam título de domínio (Matrícula 13.546) oriundo de sentença transitada em julgado em ação de usucapião. A usucapião é forma de aquisição originária. Isso significa que, ao ser declarada, ela extingue qualquer relação jurídica anterior e "limpa" eventuais vícios de registros pretéritos sobre aquele espaço físico.

Se a perícia georreferenciada provou que a Matrícula 9.364 (da devedora) ocupa o mesmo solo da Matrícula 13.546 (dos apelantes), a declaração judicial de usucapião prevalece sobre o registro da devedora. O registro da devedora, neste contexto, configura-se como uma "matrícula duplicada", que sobreviveu formalmente no CRI de Ervália, mas que não possui substrato físico autônomo.

A sentença, por outro lado, fundamentou-se no segundo laudo (Perito Pietro) para afirmar a inexistência de sobreposição integral, baseando-se apenas na análise da cadeia de desmembramentos da Matrícula-mãe (2.744).

Entretanto, o próprio Perito Pietro, ao final de seus esclarecimentos (ID 10511567122), admitiu que: "o imóvel referente ao quesito nº 02 do réu pertencente aos autores é a área de 72,00,00 ha."

Ora, a área de 72 hectares mencionada é justamente a soma aritmética aproximada das duas matrículas dos Apelantes (33,52 ha + 39,83 ha = 73,35 ha). O que houve, no meu entendimento, é que a devedora possuía uma matrícula de 40 ha que, no papel, parecia ser um imóvel distinto, mas que na realidade física era parte integrante do todo ocupado pelos Apelantes há décadas.



Cumprе ressaltar, também, que os Embargos de Terceiro visam a proteção da posse (Art. 674, CPC). O Auto de Penhora de 2009 descreve a área como tendo "cultura de eucalipto e mata nativa". A instrução processual provou que a e executada Dayanne jamais residiu ou explorou a área, os gerentes e funcionários no local (Sr. Lúcio Flávio e Sr. José Carlos) são subordinados aos Apelantes, a exploração econômica (eucalipto e café) é realizada exclusivamente pelos Apelantes, o Banco apelado alegou um suposto "acordo de cavalheiros" para justificar a posse dos terceiros, mas não produziu qualquer prova nesse sentido. A posse dos Apelantes é qualificada por sentença de usucapião, sendo mansa, pacífica e com animus domini.

A propósito, mutatis mutandis:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. REQUISITOS. CERCEAMENTO DE DEFESA. AUSÊNCIA DE ABERTURA DE PRAZO PARA ALEGAÇÕES FINAIS. DESNECESSIDADE. ORDEM DE DESPEJO E IMISSÃO NA POSSE. CONDIÇÃO DE TERCEIRO E PROVA DA POSSE. SENTENÇA EM AÇÃO DE USUCAPIÃO RECONHECENDO DOMÍNIO DO IMÓVEL PELA EMBARGANTE. DECISÃO MANTIDA. - Nos termos do art. 370 do Código de Processo Civil, o juiz é o destinatário da prova, cabendo-lhe de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias à instrução do processo, indeferindo as diligências inúteis ou meramente protelatórias. - Cumprе ao apelante demonstrar efetivo prejuízo decorrente do julgamento antecipado do feito, nos termos do art. 355, I, do CPC/15. - Os embargos de terceiros se apresentam como medida judicial protetiva da posse, direta ou indireta, daquele que não sendo parte na ação sofrer ou tiver risco de sofrer constrição judicial indevida. - Demonstrado o domínio da embargante sobre o imóvel, reconhecido em ação de usucapião, há óbice, por ora, ao cumprimento da ordem de despejo e imissão na posse. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.17.075448-5/003, Relator(a): Des.(a) Luiz Artur Hilário , 9ª CÂMARA CÍVEL,



juízo em 22/07/2025, publicação da súmula em 29/07/2025)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIROS. AÇÃO DE USUCAPIÃO. COISA JULGADA. RECONHECIMENTO DA PROPRIEDADE. SENTENÇA DE USUCAPIÃO. NATUREZA JURÍDICA (DECLARATÓRIA). FORMA DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA. FINALIDADE DO REGISTRO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS. PUBLICIDADE E DIREITO DE DISPOR DO USUCAPIENTE. FRAUDE À EXECUÇÃO. PRESUNÇÃO DE MÁ-FÉ NÃO ELIDIDA. ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA. PRECEDENTES DO STJ.

- Os embargos de terceiros constituem o procedimento especial adequado para a liberação de constrição em bem de terceiro, estranho a relação processual, que tenha sido apreendido por ordem judicial.

- Sendo a aquisição de propriedade imóvel reconhecida por meio de uma ação de usucapião transitada em julgado, os efeitos desta decisão tomam-se firmes e imutáveis. Então deve ser julgado procedente o pleito formulado nos embargos de terceiros, visando à desconstituição da penhora realizada no imóvel usucapiendo.

- A sentença proferida no processo de usucapião (art. 941 do CPC) possui natureza meramente declaratória (e não constitutiva), pois apenas reconhece, com oponibilidade "erga omnes", um direito já existente com a posse "ad usucapionem", exalando, por isso mesmo, efeitos "ex tunc".

- O reconhecimento de fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova da má-fé do terceiro adquirente. Outrossim, o ônus da prova de que o terceiro embargante agiu em conluio com o executado é do credor. Inclusive porque a má-fé na relação negocial não pode ser presumida, devendo ser demonstrada pelo embargado. No caso, o conjunto probatório não infirma a presunção de boa-fé da adquirente, nem indica que a transação tenha sido movida por conluio.

- Ônus sucumbencial: para os fins do art. 1040 do CPC/2015 (antigo art. 543-C, § 7º, do CPC/1973), consolidou-se 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. (TJMG - Apelação Cível 1.0016.18.009439-9/001, Relator(a): Des.(a) Mota e Silva, 18ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 15/10/2019, publicação da súmula em 21/10/2019)

Nesse cenário, privilegiar o registro formal da devedora (Matrícula 9.364) em detrimento da prova técnica de georreferenciamento e da sentença de usucapião é violar o direito de propriedade dos Apelantes. A prova pericial do Eng. Nilo desintegrou a presunção de veracidade do registro do Banco ao provar a coincidência locacional plena.

Pelo exposto, REJEITO A PRELIMINAR e, no mérito, DOU PROVIMENTO AO RECURSO para reformar integralmente a sentença e JULGAR PROCEDENTES os Embargos de Terceiro, reconhecendo que o imóvel penhorado (Matrícula 9.364) está sobreposto às terras de posse e domínio dos Apelantes; DESCONSTITUIR a penhora realizada sobre o referido imóvel nos autos da Execução nº 0439.08.078233-7 e CONDENAR o Banco apelado ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em 15% (quinze por cento).

DES. JOSÉ ARTHUR FILHO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. LEONARDO DE FARIA BERALDO - De acordo com o(a) Relator(a).



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Apelação Cível Nº 1.0000.25.470762-3/001

SÚMULA: "REJEITARAM A PRELIMINAR E DERAM
PROVIMENTO AO RECURSO"