



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1006753-82.2015.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Embargos de Terceiro - Posse**  
 Embargante: **Paulo Cesar Gonzalez**  
 Embargado: **Décio Antonio de Oliveira e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Silvio Moura Sales**

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, caput, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

**DE C I D O.**

Trata-se de embargos de terceiro em que o embargante se volta contra a penhora de imóvel que adquiriu de um dos embargados em 2008, a qual foi levada a cabo em processo em que não é parte.

Concedo de início ao embargante e ao embargado **ESPÓLIO de DÉCIO ANTÔNIO DE OLIVEIRA** os benefícios da assistência judiciária, considerando o teor dos documentos de fls. 11 e 88, anotando-se.

O embargante sustenta sua pretensão em dois fundamentos: ter adquirido o imóvel em apreço em março de 2008, quando sua penhora em execução iniciada em janeiro de 2009 foi realizada em dezembro de 2014; ter passado desde então a exercer a posse sobre o mesmo.

Os documentos apresentados pelo embargante respaldam suas alegações.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

Nesse sentido, o instrumento de fls. 14/15 cristaliza o contrato de compra e venda celebrado em 20 de março de 2008 entre o embargante e o embargado **JOSÉ LUIZ DE SANTANA** para a compra, pelo primeiro, do imóvel trazido à colação.

Parte do pagamento foi representada pela entrega de um automóvel, transferido ao vendedor em julho de 2008 (fls. 16/17).

A transação foi confirmada pelos embargados **JOSÉ LUIZ e MARLI** a fls. 60/61.

Já as testemunhas inquiridas em audiência prestaram depoimentos que militam em favor do embargante.

Laércio Gomes e Adriana Carla confirmaram a compra do imóvel pelo embargante em 2008 (Adriana inclusive declarou ter-lhe emprestado a importância de R\$ 5.500,00 dada para complementação do preço ajustado), bem como que a partir de então ele passou a exercer a posse sobre o mesmo sem qualquer interrupção ou oposição.

De outro lado, é certo que a execução em que se deu a penhora discutida foi iniciada em 05 de janeiro de 2009 (fls. 36/39), sucedendo a constrição em 12 de dezembro de 2014 (fl. 25).

A conjugação desses elementos, aliada à inexistência de outros que apontassem para outra direção, conduz ao acolhimento da pretensão deduzida.

Com efeito, mesmo que se reconheça que o embargante não era o proprietário do imóvel, porquanto não providenciou o registro da escritura de compra e venda, sua posse em relação ao mesmo é inegável.

Tem como ponto de partida exatamente o contrato de fls. 14/15 e ao longo do tempo foi exercida sempre de boa-fé.

Não foi amealhado sequer um indício para lançar dúvida, por mínima que fosse, a esse propósito.

Tal situação viabiliza a utilização da via eleita para a defesa da posse do embargante, incidindo à hipótese a regra da Súmula nº 84 do Colendo Superior Tribunal de Justiça (*“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”*), até porque *“aplica-se à compra e venda não registrada o mesmo entendimento cristalizado no enunciado n. 84 da Súmula- STJ, que concerne à promessa de compra e venda”* (STJ-RF 350/228).

No mesmo sentido: RSTJ 48/152 e 167/429.

O Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo comunga de idêntico entendimento:

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

*“EMBARGOS DE TERCEIRO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA SEM REGISTRO. INDIFERENÇA. POSSE COMPROVADA. CONSTRIÇÃO LEVANTADA. Insurgência contra sentença que julgou procedentes os embargos de terceiro, liberando o bem imóvel da constrição realizada na ação principal. Alegação da requerida de que não há comprovação da posse. Descabimento. Elementos dos autos que demonstram a contento a posse da embargante. Ausência de registro do compromisso de compra e venda e de reconhecimento de firma das partes contratantes. Indiferença. Posse caracterizada. Súmulas 84 e 375 do STJ. Aquisição em 1.998, com quitação em 2005, quando não havia qualquer gravame sobre o bem. Ausência de fraude à execução. Requisitos do art. 593 do CPC ausentes. Sentença mantida. Recurso desprovido.”* (Apelação 1031187-15.2014.8.26.0100, 3ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. **CARLOS ALBERTO DE SALLES**, j. 13/11/2015).

*“Embargos de terceiro. Sentença que extinguiu a ação, sem exame do mérito, sob o fundamento de não ter a embargante legitimidade para opor os embargos. Penhora sobre direitos aquisitivos de unidade habitacional. Ficha de inscrição/adesão a programa de cooperativa habitacional que caracteriza verdadeiro compromisso de compra e venda. Legitimidade ativa que se reconhece. Julgamento nos termos do § 3º do art. 515 do CPC. Aquisição do bem antes do registro da penhora. Aplicabilidade da Súmula 84 do STJ. Precedentes. Recurso provido para reconhecer a legitimidade ativa e julgar procedentes os embargos, invertendo-se os ônus sucumbenciais.”* (Apelação 0007467-42.2013.8.26.0562, 4ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. **FÁBIO QUADROS**, j. 10/09/2015).

Dessa forma, patenteado satisfatoriamente que o embargante obrou de boa-fé e que tem a posse do imóvel versado, a constrição sobre ele não poderá subsistir.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para determinar o levantamento da penhora realizada sobre o imóvel tratado nos autos, cuja posse toca ao embargante.

Certifique-se nos autos de origem para o devido prosseguimento.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

P.R.I.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

São Carlos, 03 de março de 2016.

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