



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1003085-35.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto **Embargos de Terceiro - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Embargante: **Maria Alice Zacharias**
 Embargado: **Lohainy Aliny de Oliveira Rezende**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

Cuida-se de embargos de terceiro ajuizados por Maria Alice Zacharias que afirma que o imóvel cujos direitos foram constritos em execução na qual não é parte, lhe pertence. Afirma ter adquirido os direitos de boa-fé. Diz que Luiz Carlos, mutuário do imóvel, havia vendido os direitos do imóvel para Simone que não cumpriu cláusulas contratuais, razão pela qual desfez o negócio e fez a venda para a embargante.

Com isso não concorda a embargada Lohainy Aliny de Oliveira Rezende, que sustenta ser Simone de Oliveira Petrilio a legítima adquirente do bem em questão. Como demanda em face de Simone, foi legítima a constrição de direitos daquela. A embargante não registrou a compra em cartório.

É uma síntese do necessário.

Fundamento e decido.

Depreende-se pelos elementos de convicção trazidos aos autos que em execução foram constritos eventuais direitos que Simone de Oliveira Petrilio teria sobre imóvel de propriedade da Cohab.

Efetivamente o mutuário do bem é Luiz Carlos do Nascimento e contra ele



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

há ação judicial da Cohab pleiteando a retomada do bem pela alienação a terceiro (Autos 1003085352017).

Apenas eventuais direitos sobre o imóvel foram penhorados, penhora que se faz possível em tese. Nesse sentido é a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça: ***“Cobrança de despesas condominiais. Penhora. Imóvel da COHAB. Possibilidade. A responsabilidade pelo débito condominial é "propter rem". A circunstância de a unidade pertencer à COHAB, promitente-vendedora, não impede que sobre ela recaia a penhora, ressalvados os direitos de eventuais credores hipotecários. Apelo improvido.”*** (Apelação nº 9144628-66.1999.8.26.0000, J. em 30/3/2000, Rel. Des. Arantes Theodoro).

Nesse contexto, de ressalva a direitos do credor hipotecário, anoto que na presente ação não se discute, por óbvio, aquela outra questão, dos direitos da Cohab quanto ao mutuário, mas apenas eventuais direitos da embargante que teria, por contrato de gaveta, datado de 29.01.2016, adquirido direitos sobre o imóvel, pagando ao mutuário.

Trata-se de averiguar, destarte, se a embargante tem direito de posse sobre o imóvel ou se esses direitos são de Simone, que é devedora em ação de execução ajuizada por Lohainy e teve esses direitos penhorados.

Verifica-se pela documentação juntada aos autos que é Maria Alice Zacharias quem vem pagando as prestações do imóvel, ainda que com alguma irregularidade e com atraso.

O fato de Simone ter obtido reintegração de posse com relação a pessoas que ocupavam o imóvel não demonstra posse atual do imóvel.

Depreende-se, destarte, que os direitos de posse adquiridos por contrato de gaveta são da embargante, que, portanto, não pode ter esses direitos constritos em ação na qual não é parte.

Destarte, julgo procedentes os embargos para determinar o levantamento da penhora sobre direitos que recaíram sobre o imóvel situado na Rua Rubens Barbosa, 168, nessa cidade, anotando-se, para que não paire qualquer dúvida, que essa sentença não tem qualquer efeito quanto a eventuais direitos da Cohab quanto à retomada do imóvel.

Após o trânsito em julgado dessa, certifique-se nos autos da execução o levantamento da penhora.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Dada a sucumbência da embargada, arcará com custas, despesas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% sobre o valor dado à causa. Concedo à embargada os benefícios da Justiça Gratuita.

P.R.I.C.

São Carlos, 14 de junho de 2017.

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