



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: **1013773-56.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Embargos de Terceiro - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Embargante: **Waldemar Dias dos Santos**
 Embargado: **Trajano Nogueira**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

Cuida-se de embargos de terceiro opostos por **WALDEMAR DIAS DOS SANTOS** em face de **TRAJANO NOGUEIRA**, pretendendo o levantamento da penhora do imóvel matriculado sob o nº 113.688, levada a efeito nos autos de cumprimento de sentença nº 0003375-14.2010.8.26.0566, que **TRAJANO NOGUEIRA** move em face de **JOSE ELIAS DE SOUZA** e seu filho **EDSON RICARDO**.

O embargante aduz que adquiriu o imóvel através de contrato de compromisso de compra e venda, cuja firma foi reconhecida pelo 2º Tabelionato de São Carlos em 18.12.2015, no qual já residia como locatário, não tendo levado a registro devido às dificuldades financeiras enfrentadas. Pleiteia a suspensão imediata do processo de execução até decisão de mérito dos embargos.

O embargado foi citado na pessoa de seu advogado às fls. 102, não oferecendo resposta (fls. 103)



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

É o relatório.

FUNDAMENTO e DECIDO.

O réu deixou de contestar o pedido operando-se os efeitos da revelia.

Frente a essa situação, duas consequências emergem da lei processual. A primeira, o julgamento antecipado da lide, em conformidade com o artigo 355, inciso II, do NCPC e outra, que se presumem verdadeiros os fatos arguidos na petição inicial, nos moldes do artigo 344 do mesmo Código.

Pretende o embargante o levantamento da constrição que pesa sobre o imóvel constante matrícula nº 113.688, aduzindo que no dia que oficializou a compra e venda do referido imóvel, este se encontrava no nome de José Elias de Souza e Sueli Aparecida de Souza, e que na data de 18.12.2015 foi reconhecida firma no 2º Tabelionato de São Carlos, formalizando a compra, portanto, antes da penhora levada a efeito nos autos de cumprimento de sentença.

O compromisso de compra e venda celebrado entre o embargante e os executados, digitalizado às fls. 72/76, embora não conste a data de sua elaboração, teve a firma do vendedor José Elias de Souza reconhecida em 18.12.2015, portanto, em data anterior ao pedido de penhora formalizado pelo réu nos autos de cumprimento de sentença, ocorrido em 05.08.2016.

Assim, presume-se a boa-fé do adquirente, ora embargante, uma vez que à época da compra e venda não pesava qualquer ônus sobre o imóvel.



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

A propósito, a Súmula 84 do C. STJ: “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.”

Nesse sentido: “APELAÇÃO – EMBARGOS DE TERCEIRO – ALEGAÇÃO DE PENHORA INCIDENTE SOBRE IMÓVEL DE TERCEIRO – PROVAS DOS AUTOS QUE INDICAM A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL PELOS EMBARGANTES ANTES DA PROPOSITURA DA AÇÃO EXECUÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO À REGISTRO – IRRELEVÂNCIA – INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 85 DO STJ – EMBARGANTES QUE EXERCEM A POSSE HÁ MAIS DE 35 ANOS – BOA-FÉ EVIDENCIADA – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA – NECESSIDADE DE MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS EM GRAU RECURSAL – INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 85, § 11º, DO CPC/2015 – RECURSO DESPROVIDO.” (TJSP; Apelação 1003382-11.2004.8.26.0562; Relator (a): Cesar Luiz de Almeida; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/03/2018; Data de Registro: 14/03/2018)

Considerando tais fatos e a própria revelia, de rigor a procedência do pedido.

Pelo exposto, **JULGO PROCEDENTES** os embargos de terceiro, para o fim de levantar a penhora que recaiu sobre o imóvel objeto da matrícula 113.688, nos autos de cumprimento de sentença nº 0003375-14.2016.8.26.0566/01.



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

Deixo de condenar o embargado nas verbas sucumbenciais, uma vez que a compra e venda não havia sido levada a registro pelo embargante junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Certifique-se nos autos do cumprimento de sentença.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 15 de março de 2018.

Juiz(a) Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini

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