



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
 Rua Sourbone, 375, . - Centreville
 CEP: 13560-970 - São Carlos - SP
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1008766-54.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos de Terceiro - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Embargante: **Claudio Ferreira de Araújo e outro**
 Embargado: **Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto Cohab Ribeirão Preto**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

CLAUDIO FERREIRA DE ARAÚJO e PATRÍCIA MARIETTE DE TOLEDO ARAÚJO, já qualificados, apresentaram embargos de terceiro em face de COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE ROBEIRÃO PRETO – COHAB RIBEIRÃO PRETO, alegando que, em meados do agosto de 2015, tiveram conhecimento sobre a existência do processo nº 0020014-44.2009.8.26.0566, em trâmite nesta 5ª Vara, em que a embargada COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO litigava contra JOSÉ CARLOS MARTUCCI, processo no qual obteve a ordem de reintegração de posse do imóvel ora ocupado pelos embargantes. Aduzem que não conhecem a pessoa de José Carlos Martucci, sendo que realizaram contrato de locação verbal com terceira pessoa, e que por esta razão são possuidores de boa fé do imóvel em questão, e não invasores, e que nele constituíram família, não tendo outro lugar para residirem. Afirmam que desejam quitar o débito existente perante a embargada, e pedem seja reconhecido o direito de preferência para adquirirem o imóvel. Invocando o princípio da função social da propriedade, pedem a suspensão da reintegração de posse, pedem seja reconhecido o direito de quitarem o imóvel objeto da reintegração de posse, para assim garantirem um lar para sua família, e ao final sejam os presentes embargos julgados procedentes.

O embargado contestou aduzindo, preliminarmente, que os embargos devem ser extintos sem julgamento do mérito diante da impossibilidade jurídica do pedido, já que a ação principal foi sentenciada em julho de 2015 e já transitou em julgado, encontrando-se em fase de cumprimento de sentença. No mérito, afirma que a posse dos embargantes é injusta, ilícita e de má-fé, já que teriam ciência de que os antigos possuidores também tinham posse ilícita quando firmaram o contrato verbal de locação. Afirma que os embargos são procrastinatórios e que os embargantes litigam de má-fé. Afirma ainda que os embargos somente têm cabimento contra atos constitutivos, e que, se o caso, deveriam ter lançado mão de ação rescisória para alterar o quanto decidido na ação principal. Ao final, pedem a improcedência dos embargos.

Em réplica, os embargantes negam a má-fé em razão de só terem tido conhecimento de que o locador do imóvel não era seu proprietário quando souberam da existência da ação proposta contra José Carlos Martucci, de modo que rechaçam a ideia de que seriam invasores. Reafirmando o pedido de preferência na aquisição do imóvel, reiteram as postulações iniciais.

Interposto agravo de instrumento contra a decisão que indeferiu o pedido para que os embargantes se mantivessem na posse do imóvel, o juízo *ad quem* também negou a liminar


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjstj.jus.br

pleiteada, e no julgamento do recurso, não o conheceram.

É o relatório.

DECIDO.

Conforme pode ser constatado da leitura destes autos, a postulação do autor firma-se no argumento de que tem posse do imóvel em razão de locação firmada com terceiro, que nunca teria feito "*menção de que não era proprietário do imóvel*" (*sic.*), pessoa essa cujo nome não sabe indicar nem mesmo por alcunha ou outro dado, como foi reclamado na decisão de 25/08/2015 (fls.29), justificando não se tratar de invasor e que estaria pleiteando, através destes embargos, "*direito de preferência*" em razão da função social do imóvel em discussão.

Contudo, cabe lembrar que se a posse conserva o mesmo caráter com que foi adquirida (art. 1.203, CC), o autor, no caso, não poderia senão reclamar a defesa da posse direta e decorrente de contrato de locação, posse essa que não pode ser mantida sem a existência da própria locação que lhe deu causa, e se, no caso, o autor não consegue apontar quem é o locador, evidente não consiga provar a justa causa de sua posse.

Conforme já foi indicado na decisão de fls. 29 e de fls. 34, não é crível a versão de ter um desconhecido como locador, até porque desde a propositura da ação, no ano de 2015, muitos aluguéis teriam sido pagos, permitindo ao autor identificar o recebedor com precisão de modo a trazer seu nome e qualificação aos autos.

A origem da posse do autor não é justa, com o devido respeito, nem lícita, de modo que a improcedência desses embargos é conclusão de rigor.

O direito da ré à posse do imóvel, por sua vez, tem por base sentença judicial proferida em demanda que correu regularmente, razão pela qual merece prestigiada frente à frágil versão de aquisição da posse pelo autor.

Sucumbindo, deverá o embargante arcar com as custas e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, ficando prejudicada essa condenação enquanto perdurarem as condições que motivaram o deferimento do benefício da assistência judiciária gratuita.

Isto posto, JULGO IMPROCEDENTES os presentes embargos, e CONDENO o embargante ao pagamento das custas e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, ficando prejudicada essa condenação enquanto perdurarem as condições que motivaram o deferimento do benefício da assistência judiciária gratuita

P.R.I.

São Carlos, 16 de março de 2016.

Vilson Palaro Júnior
Juiz de Direito

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