

**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: **1008774-94.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos de Terceiro - Posse**
 Embargante: **Pedro Fernandes**
 Embargado: **Cassia Aparecida Rosante**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

O embargante Pedro Fernandes opôs os presentes embargos de terceiro contra a embargada Cássia Aparecida Rosante, requerendo: a) a tutela de urgência, para determinar a imediata suspensão da hasta pública com relação ao imóvel matriculado sob o nº 97.577, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, do qual é legítimo possuidor; b) o levantamento da constrição que recaiu sobre o aludido imóvel, confirmando-se a liminar requerida.

A tutela de urgência foi deferida às folhas 199.

A embargada foi citada por meio de seu procurador constituído nos autos da ação principal (**confira folhas 203**), não oferecendo resposta (**confira folhas 204**), tornando-se revel.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 355, II, do Código de Processo Civil.

Trata-se de embargos de terceiro, aduzindo o embargante: a) que é senhor e legítimo possuidor do imóvel matriculado sob o nº 97.577, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos; b) que adquiriu o imóvel em 13/05/1996, através de financiamento junto à COHAB Bauru e PROHAB, mediante o pagamento de 140 parcelas


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

mensais, tendo quitado integralmente o contrato; c) que a ação proposta pela embargada em face da JZK Construções Ltda. foi distribuída somente em 2001, cinco anos após a aquisição por parte do embargante; d) que a escritura definitiva de compra e venda não foi outorgada em favor do embargante pelo fato do encerramento das atividades da então vendedora; e) que, não obstante, o imóvel foi objeto de constrição nos autos do processo 0003619-55.2001.8.26.0566, que a embargada move contra a incorporadora e empreiteira JZK Construções Ltda., de cujo feito o embargante não é parte; f) que o embargante não sendo parte no referido processo, está sofrendo a constrição do bem do qual é possuidor, aplicando-se ao caso a Súmula 84 do STJ.

Não obstante o imóvel esteja ainda registrado em nome da executada JZK Construções Ltda. (**confira folhas 121**), os documentos carreados pelo embargante demonstram, nitidamente, que mediante instrumento particular de promessa de compra e venda ele adquiriu, no ano de 1996, da executada JZK Construções Ltda. os direitos do imóvel objeto da constrição (**confira folhas 28/50**), detendo a posse do imóvel desde então).

A ação movida pela embargada em face de JZK Construções Ltda. foi distribuída no ano de 2001, ou seja, cinco anos após a aquisição dos direitos do imóvel por parte do embargante.

Nos termos da Súmula 84 do 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."*

Dessa maneira, ante os documentos carreados pelo autor, corroborado pela revelia, de rigor a procedência dos presentes embargos de terceiro.

Todavia, uma vez que foi o embargante quem deu causa aos embargos, por não ter providenciado a outorga da escritura e o respectivo registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, ou mesmo ter ingressado com a competente ação de adjudicação



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

compulsória, no caso de impossibilidade da vendedora, razão pela qual deixo de condenar a embargada nos ônus sucumbenciais.

Nesse sentido:

Embargos de terceiro penhora de imóvel contrato particular de compra e venda não registrado ausência de culpa do banco pela penhora indevidamente realizada afastada condenação do embargado exequente nos ônus sucumbenciais aplicação do princípio da causalidade recurso improvido (Relator(a): Jovino de Sylos; Comarca: Brodowski; Órgão julgador: 7ª Câmara Extraordinária de Direito Privado; Data do julgamento: 09/09/2014; Data de registro: 03/10/2014).

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de levantar a constrição que recaiu sobre o imóvel matriculado sob o nº 97.577 junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, confirmando-se a tutela de urgência. Sem honorários sucumbenciais, nos termos da fundamentação supra e a revelia. Custas pelo embargante, observando-se os benefícios da justiça gratuita.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 08 de setembro de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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