



**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**

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **4001828-60.2013.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Embargos de Terceiro - Esbulho / Turbação / Ameaça**  
 Embargante: **Maria Inez da Silva**  
 Embargado: **Maria Aparecida de Souza Neri e outro**

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,

### DECIDO.

Trata-se de embargos de terceiro em que a embargante alegou que em execução que envolve os embargados foi penhorado bem imóvel que especificou.

Alegou ainda que tal imóvel lhe foi compromissado à venda em 2003, passando desde então a exercer a posse sobre o mesmo.

Almeja ao levantamento da constrição aludida.

Apenas a embargada **MARIA APARECIDA DE SOUZA NERY** ofertou contestação, sustentando basicamente que a embargante não seria proprietária do imóvel porque não promoveu ao registro do documento hábil à transferência do domínio, de sorte que não poderia lançar mão do presente remédio processual.

Assim posta a questão debatida, e anotando-se que as partes não demonstraram interesse no aprofundamento da dilação probatória (fls. 72, item 2, 75/76 e 78), conclui-se que a pretensão deduzida pela embargante prospera.

Com efeito, o compromisso de compra e venda firmado em favor da embargante sobre o imóvel trazido à colação foi celebrado em 28 de outubro de 2003 (fls. 14/17), transmitindo-se-lhe na mesma data a posse sobre ele (cláusula 3 – fl. 15).



**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**

Em 05 de novembro também de 2003 foi a embargante autorizada a lavrar a escritura inerente à transação (fl. 18), sendo verossímil o argumento de que não o fez por falta de condições financeiras para tanto.

Não obstante, é certo que a embargante passou a exercer a posse sobre o bem, como denotam os documentos de fls. 09/11 e 19/28, tanto que figura perante os cadastros da Prefeitura Municipal como "proprietária" dele.

A conjugação desses elementos, aliada à inexistência de outros que apontassem para direção contrária, impõe a certeza de que os embargos transparecem como meio adequado à defesa da posse da autora, a qual se revela incontroversa.

Outrossim, o fato de não ter haver o registro do ato que transmite o domínio do imóvel não assume a importância que a embargada lhe emprestou.

A embargante apresenta-se como tendo obrado de boa-fé (ela, aliás, se presume), nada fazendo supor que estivesse em conluio com o fito de prejudicar a embargada, até porque o compromisso foi realizado anos antes da emissão do título que lastreou a execução, a exemplo da propositura desta.

É oportuno assinalar que as Súmulas nº 84 (*“É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda de compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro”*) e 375 (*“O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente”*) do Colendo Superior Tribunal de Justiça protegem aquele que age de boa-fé em situações semelhantes à posta a análise, aplicando-se aqui mutatis mutandis as regras que encerram, máxime diante da ausência de prova mínima de má-fé por parte da embargante.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para excluir da penhora efetivada nos autos da execução em pauta o bem sobre o qual recaiu, dando-a por levantada.

Prossiga-se oportunamente na execução.

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.

São Carlos, 09 de abril de 2014.

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