



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

CONCLUSÃO

Em 02/04/2015 15:16:02, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr. Paulo César Scanavez.
 Eu, _____, Escr., subscrevi.

SENTENÇA

Processo nº: **0016801-88.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Embargos de Terceiro - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Embargante: **Leila Aparecida Souza**
 Embargada : **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo CDHU**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Leila Aparecida Souza move ação em face de **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo CDHU**, dizendo que adquiriu de Lígia Frederico Lopez e esposo Ricardo M. Leite, os direitos sobre o imóvel localizado na Rua Coronel José Augusto de Oliveira Salles, 874, Condomínio 06, bloco 02-A, apartamento 233-A, objeto de compromisso particular de compra e venda firmado entre Lígia e a ré. A embargante pagou para os cedentes R\$ 9.500,00. Seguiu as orientações da ré quanto à documentação exigida para transferir para o seu nome o financiamento. Tomou ciência que deveria estar em dia com o pagamento das tarifas de água e energia elétrica para obter a transferência. Realizou inúmeros melhoramentos no imóvel no importe aproximado de R\$ 20.000,00 e pagou água e energia elétrica no valor de R\$ 3.000,00. Providenciou procuração pública para obter a transferência do contrato de financiamento do imóvel. No último dia 19.06.2013, foi surpreendida pela oficiala de justiça prestes a cumprir mandado de reintegração de posse. Agiu na mais absoluta boa-fé e antes de adquirir os direitos sobre o imóvel informou-se com o embargado sobre essa possibilidade e foi orientada. Providenciou toda a documentação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

para assumir o imóvel e o financiamento. Não fosse por isso, não teria efetuado os melhoramento no imóvel e nem pago as tarifas já referidas. O embargado com sua conduta criou forte expectativa de celebração do contrato com a embargante. Faz-se necessária a manutenção da posse em favor da embargante. Aliás, está no exercício dessa posse desde 20.04.2012. Pede a procedência da ação para mantê-la na posse do imóvel e para compelir a embargada a efetuar em favor da embargante a transferência do imóvel e do financiamento ou refinancear a dívida pendente. Documentos às fls. 13/58.

A liminar de manutenção de posse foi concedida à fl. 2. A embargada foi citada e contestou às fls. 71/76 dizendo que havia proposto ação contra os mutuários inadimplentes. A embargante de fato informou o embargado da existência do contrato de gaveta firmado com os mutuários. Através de e-mail passou para a embargante a lista dos documentos necessários à análise de transferência, explicando-lhe que esta só seria possível se realizada antes do trânsito em julgado da sentença proferida na ação originária. A embargante encaminhou-lhe documentos em duas oportunidades distintas, mas o fez de modo incompleto. Da última vez, demorou mais de cinco meses para o encaminhamento da documentação completa, tanto que ao fazê-lo já havia sentença com trânsito em julgado. Os requisitos para a transferência do contrato de financiamento estão especificados à fl. 74. O ato de formalização da cessão de direitos é concomitante à transferência do financiamento. O contrato de gaveta não produz nenhum efeito jurídico em relação à embargada. Improcede a demanda. Documentos às fls. 93/112.

Réplica às fls. 117/122. Debalde a tentativa de conciliação de fl. 127. Na audiência de fl. 168 as partes reiteraram seus anteriores pronunciamentos. Relação do débito pendente às fls. 174/175. Em atendimento à decisão de fl. 179, a embargante exibiu os documentos de fls. 185/239 e prestou caução em dinheiro à fl. 241.

É o relatório. Fundamento e decido.

A ora embargada ajuizou ação em face de Maria Evanice Cordeiro de Oliveira e de José Ailton Gomes de Souza, feito nº 1378/11, alegando que estes inadimpliram obrigações pecuniárias mensais e consecutivas previstas no contrato de compra e venda do imóvel situado nesta cidade, na Rua Coronel José Augusto de O. Salles, 874, casa 06, bloco 02-A, apartamento 233-A, Conjunto Habitacional Waldomiro Lobbe Sobrinho. Pleiteou a resolução do contrato, por culpa desses réus. O pleito foi julgado procedente, conforme fls. 103/104, sentença datada de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

24.10.2012, que transitou em julgado em 07.12.2012 (fl. 107).

Acontece que em 31.07.2012, a embargante adquiriu de Ricardo M. Leite os direitos sobre referido imóvel (fl. 19). Em 20.04.2012 (fls. 16/18), os réus do processo nº 1378/11, cederam para a ora embargante os direitos e obrigações do compromisso de compra e venda do imóvel acima referido.

Ricardo M. Leite em 30.04.2012 entrou em contato com a advogada da embargada (fls. 20), encaminhando-lhe documentos que interessavam à transferência do contrato. Em 23.04.2012, encaminhara-lhe outros documentos para esse mesmo fim.

A embargada entregou para a embargante a relação de documentos necessários à análise de transferência da titularidade do financiamento, consoante fls. 22/24. Em 31.07.2012, os réus do processo nº 1378/11, outorgaram procuração pública em favor da ora embargante, para representá-los perante o embargado para obter em seu nome a transferência do imóvel e do financiamento para o seu nome. Os poderes específicos estão discriminados às fls. 25/25vº.

A embargante outorgou substabelecimento para Sara Rafaela Souza Leite, conforme fl. 26, referente ao mandato de fls. 25/25vº. Esse ato notarial foi lavrado em 20.11.2012. A embargante pagou tarifas de água e energia elétrica para poder assumir o financiamento do imóvel, conforme fls. 27/38.

A embargada confessou ter recebido documentos que a embargante lhe encaminhou para os fins de titularidade do financiamento, mas ressaltou que estavam incompletos. Entretanto, não trouxe e-mail alertando a embargante dessa incompletude. Tinha ciência da existência de um contrato de gaveta firmado pela embargante com os primitivos promissários compradores (que figuravam como réus no processo nº 1378/11), como também tinha conhecimento que a embargante estava exercitando posse direta sobre o imóvel.

Embalada por esses fatos e na certeza de que obteria a transferência da titularidade do financiamento, a embargante procedeu à reforma do apartamento, introduzindo-lhe benfeitorias como se vê de fls. 39/58, alterando-o substancialmente do seu conhecido padrão.

A embargante quem exerce posse sobre o imóvel desde 20.04.2012 (fls. 16/18), fato mencionado no último parágrafo de fl. 8 e não impugnado pela embargada.

Quando da tentativa de cumprimento do mandado de reintegração de posse expedido no processo nº 1378/11, a oficiala de justiça confirmou que a embargante quem continua exercendo posse nesse imóvel.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

O único óbice apresentado em contestação pela embargada foi o do trânsito em julgado ocorrido com a sentença proferida no feito 1378/11. A embargada apresentou às fl. 74 os requisitos para a transferência do contrato de financiamento imobiliário firmado com a CDHU. Naquela relação não consta como óbice para essa transferência "o trânsito em julgado da sentença resolutória do compromisso com os mutuários originários". Aliás, a Lei estadual nº 12.276/06 admite a negociação entre o mutuário originário e o terceiro (no caso a embargante), nos moldes especificados à fl. 121. A embargante não tinha empecilho algum para conquistar o direito à obtenção da transferência do financiamento do imóvel para o seu nome. Trouxe, por acréscimo, em atendimento à decisão de fl. 179, os comprovantes de fls. 185/239.

A embargada apresentou às fls. 174/175 (determinação judicial exarada à fl. 168) relação das prestações mensais e consecutivas devidas pelos promissários compradores relativamente ao imóvel objeto destes embargos de terceiro. De 20.09.2009 até 20.11.2014, o débito da mutuária Maria Evanice Cordeiro de Oliveira, acrescido dos encargos moratórios era de R\$ 12.764,87. A embargante prestou caução, em dinheiro, no importe de R\$ 13.500,00, conforme fl. 241, numa demonstração inequívoca de sua boa-fé. O valor para a quitação integral do financiamento (compreendendo prestações vencidas e vincendas) seria de R\$ 54.010,23.

Todos esses dados servem para demonstrar que a embargante, desde o princípio do exercício de sua posse, agiu na mais estrita boa-fé. Foi induzida a negociar com os mutuários originários, pagou-lhes R\$ 8.000,00 (item 2 de fl. 16), e R\$ 9.500,00 (fl. 19) para Ricardo M. Leite, esposo de Lígia Frederico Lopes, e desde 20.04.2012 (fl. 18) assumiu a posse plena do imóvel. Além disso, como já destacado, introduziu expressivas benfeitorias no imóvel.

A embargada tinha conhecimento de todo esse quadro. A embargante tem assim direito de ser mantida na posse direta do imóvel, pelo tempo necessário à compensação de todos os valores que despendeu para a aplicação das benfeitorias incorporadas ao imóvel, questão a ser identificada na fase de liquidação. Ressalvo, contudo, o direito da embargante a exigir, por ação própria, que a embargada firme o contrato final de transferência da titularidade dos direitos sobre o imóvel e refinance a dívida pendente. Esse bem da vida não pode ser concedido à embargante através desta ação, limitada que é à manutenção da posse sobre o imóvel.

JULGO PROCEDENTE EM PARTE a ação para **MANTER A EMBARGANTE NA POSSE DIRETA DO IMÓVEL ACIMA REFERIDO** pelo tempo necessário à compensação de todos os valores que despendeu na introdução das benfeitorias ao imóvel,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

questão a ser identificada na fase de liquidação. Ressalvo, contudo, o direito da embargante a exigir, por ação própria, que a embargada firme o contrato final de transferência da titularidade dos direitos sobre o imóvel e refinance a dívida pendente. Ressalvo à embargada o direito de, depois do trânsito em julgado e desde que confirmada esta sentença, levantar o valor do depósito efetuado pela embargante e destinado ao pagamento das parcelas vencidas e indicadas na relação de fls. 174/175. Houve recíproca sucumbência, por isso cada parte arcará com o custo de seu advogado.

P.R.I.

São Carlos, 08 de abril de 2015.

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