

**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: **1008474-35.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Embargos de Terceiro - Posse**  
 Embargante: **Agnaldo Jose Florindo**  
 Embargado: **Cassia Aparecida Rosante**

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

O embargante Agnaldo Jose Florindo 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 97.576, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, do qual é legítimo possuidor; b) o desfazimento da constrição que recaiu sobre o aludido imóvel, confirmando-se a liminar requerida, mantendo-se o embargante na posse do bem, impondo-se à embargada os ônus da sucumbência.

A embargada, em contestação de folhas 54/56, alega: a) que pela documentação se verifica que o procedimento da embargada nada possui de irregularidades e que todo infortúnio é de responsabilidade da JZK Construtora e do adquirente, que se tornou inerte em preservar seus direitos, pois quem não registra não é dono; b) a embargada simplesmente tomou atitudes inerentes ao processo, porquanto não conseguia receber seus créditos, e a única forma, foi encontrar bens passíveis de penhora; c) que os contratos de folhas 27/37 não possuem firma reconhecida e testemunhas qualificadas para gerar efeitos legais contra terceiros.

Réplica de folhas 102/104.

Relatei. Decido.


**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**

Passo ao julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil, orientando-me pelos documentos carreados pelas partes (CPC, artigo 434).

Trata-se de embargos de terceiro, aduzindo o embargante: a) que é senhor e legítimo possuidor do imóvel matriculado sob o nº 97.576, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos; b) que o direito de posse foi havido pelo embargante mediante instrumento particular de cessão e transferência de compromisso de venda e compra, datado de 20 de novembro de 2006, em razão da separação de sua ex-esposa Estela Mará André Florindo; c) que mediante instrumento particular de cessão de transferência haviam adquirido os direitos sobre o imóvel da pessoa de Gilmar Gobbi, com anuência da incorporadora JZK Construções Ltda., em data de 08 de maio de 1998; d) que Gilmar Gobbi havia adquirido os direitos do imóvel da incorporadora JZK Construções Ltda. mediante instrumento particular de promessa de venda de fração ideal de terreno e de contratação da construção datado de 03 de maio de 1996; e) que, não obstante, o imóvel foi objeto e penhora 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 desde a aquisição por cessão de direitos, feita por sua ex-mulher em 20 de novembro de 2006, o embargante vem exercendo sobre o mencionado bem posse exclusiva, mansa, pacífica e ininterrupta pagando religiosamente os impostos municipais incidentes; g) O embargante, portanto, não sendo parte no referido processo, está sofrendo a constrição do bem do qual é possuidor, tendo legitimidade para requerer o desfazimento da constrição ou sua inibição, independentemente de estar o compromisso de compra e venda desprovido do registro, nos termos da Súmula 84 do 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.

Não obstante o imóvel esteja ainda registrado em nome da executada JZK Construções Ltda. (**confira folhas 37**), os documentos carreados pelo embargante demonstram, nitidamente, que no ano de 1996, a executada JZK Construções Ltda. cedeu os direitos do imóvel objeto da penhora à pessoa de Gilmar Gobbi, que, por seu turno,



**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**

cedeu-o à pessoa de Estela Mara André Florindo, no ano de 1998 (**confira folhas 10/26, 27/32, 33/34 e 35/36**).

Embora o imóvel ainda esteja registrado em nome da executada JZK Construções Ltda., o embargante comprovou documentalmente que detém a posse do imóvel desde o ano de 1998, quando foi adquirido por sua ex-esposa Estela Mara André Florindo (**confira folhas 33/34**).

A ação movida pela embargada em face de JZK Construções Ltda. foi distribuída no ano de 2001, ou seja, em data posterior à cessão e transferência dos direitos sobre o imóvel por parte do embargante e de sua ex-esposa.

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."*

A embargada não cuidou em notificar o embargante nos autos da ação principal, de forma que não pode ele ser prejudicado por ato de constrição, por ser terceiro de boa-fé.

Assim sendo, 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 o registro da cessão de direitos junto ao Cartório de Registro de Imóveis, deverá arcar com os honorários 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:



**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**

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 97.576 junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, confirmando-se a tutela de urgência, mantendo-se o embargante na posse do bem. Sucumbente nos termos da fundamentação supra, condeno o embargante no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor atribuído à causa, ante a ausência de complexidade, observando-se os benefícios da gratuidade processual.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 03 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**