

**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****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1006777-42.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Embargos de Terceiro - Esbulho / Turbação / Ameaça**  
 Embargante: **Daiana Aline Gomes dos Santos e outro**  
 Embargado: **Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos****Vistos.**

**Daiana Aline Gomes dos Santos e Dinael Aparecido Martins dos Santos** ajuizaram embargos de terceiro contra **Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda** alegando, em síntese, que nos autos de ação de rescisão contratual com pedido de reintegração de posse ajuizada pela embargada contra Cristiano dos Santos foi julgado procedente o pedido, condenado-a à restituição de 90% das prestações pagas, descontando-se retenção de valor destinado a compensar o período de ocupação do imóvel. Aduziram ter celebrado contrato de compromisso de venda e compra com Cristiano dos Santos, o qual lhes vendeu o imóvel localizado na Rua Sebastião Lemos, nº 1.870-B, Cidade Aracy, pelo preço de R\$ 5.000,00, cabendo aos embargantes assumir o pagamento das parcelas em aberto junto à embargada. Disseram que o vendedor agiu de má-fé, pois não os informou da existência da ação de rescisão contratual e eles, com muito esforço, construíram uma casa no terreno, passando a residir no local. Afirmaram não fazer parte da relação processual que determinou a desocupação do imóvel e reintegração de posse à embargada e por isso não podem ser atingidos pela decisão judicial. Por isso, postularam, liminarmente, a suspensão da execução e, ao final, a procedência dos embargos, a fim de que a determinação de desocupação e reintegração de posse do imóvel não seja imposta a eles. Juntaram documentos.

A embargada foi citada e contestou o pedido. Argumentou que os embargantes não demonstraram exercer posse no imóvel objeto da causa, pois os documentos da ação de rescisão contratual demonstram que o vendedor ainda reside no mesmo local, pois lá foram cumpridos os atos de citação e intimação. Sustentou não ter



**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

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

anuído com o contrato de compromisso de venda e compra celebrado entre os embargantes e o devedor primitivo, motivo pelo qual referido negócio não a vincula. Ainda, disse que os embargantes nunca procuraram regularizar a cessão por eles efetuada, pois há débito em aberto e não pagaram IPTU dos anos de 2014, 2015, 2016 e 2017 (subsequentes à alienação). Logo, não se pode admitir que eles estejam de boa-fé. Por isso, requereu a improcedência. Juntou documentos.

Os embargantes apresentaram réplica.

Determinou-se que o oficial de justiça responsável pelo cumprimento dos atos na ação de rescisão contratual esclarecesse se o devedor originário residia no imóvel ocupado pelos embargantes, o que foi providenciado, sobrevindo novas manifestações das partes.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de outras provas, haja vista o teor das alegações das partes e documentos apresentados, que bastam para a pronta solução do litígio.

Os embargos são improcedentes.

Os embargantes celebraram contrato de compromisso de venda e compra com o devedor originário (fls. 50/54) sem que tivessem colhido a anuência da embargada, apesar de constar expressamente em referido instrumento a informação de que eles deveriam arcar com todo o débito em aberto, além da continuidade do pagamento das parcelas antes devidas pelo vendedor.

Os documentos de fls. 55/66 não comprovam o pagamento linear das parcelas devidas, pois as datas ali lançadas estão espaçadas e não comprovam o pagamento de todas as parcelas devidas. O contrato foi celebrado em 24.05.2013 e ainda restavam 82 parcelas a serem adimplidas junto à embargada, mas os embargantes não comprovaram ter efetuado os pagamentos devidos nas datas correspondentes, o que inclusive estava sinalizado pelo ajuizamento de ação de rescisão contratual com pedido de reintegração de posse em face do primitivo devedor. Pontue-se que o ajuizamento dessa ação ocorreu em


**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**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

29.06.2016.

Ou seja, no mínimo até quando ajuizada aquela demanda, mais de três anos após os embargantes terem celebrado o contrato com o devedor originário, não houve comunicação junto à embargada, a fim de que se regularizasse a cessão na posição contratual e – o que é mais fundamental – não houve pagamento das parcelas devidas, o que era obrigação dos embargantes.

O esclarecimento prestado pelo oficial de justiça (fl. 120) não conduz a outra consequência, pois apesar de demonstrado que o devedor não mais reside no local, não está afastado o inadimplemento por parte dos embargantes e a obrigação que eles tinham em continuar o pagamento das parcelas. Sequer o IPTU dos anos subsequentes ao contrato por eles celebrado foi quitado junto ao Município. Não se pode admitir que eles se valham de sua própria torpeza.

Não pode a embargada sofrer os efeitos de um negócio do qual ela não participou, o que representaria afronta ao princípio da relatividade dos efeitos do contrato. Também, a despeito de os embargantes terem indicado a intenção de entrarem em acordo com a embargada, a resistência dela ao pedido sinaliza a desnecessidade de designação de audiência de conciliação. Nada impede que, extrajudicialmente, as partes se componham, trazendo o acordo ao conhecimento do juízo para a devida homologação.

Anote-se que, em casos análogos ao presente, já se decidiu que: *EMBARGOS DE TERCEIRO – Cessão de posição contratual – Contrato de gaveta relativo a imóvel popular, vendido a preço subsidiado à população de baixa renda – Necessária anuência da promitente vendedora que, no entanto, não foi observada – Ausência de boa-fé subjetiva – Cessionário que se sub-rogou nos direitos do adquirente original – Cedentes e cessionários que permaneceram inadimplentes, o que levou à resolução do contrato e consequente reintegração de posse – Embargos corretamente rejeitados – Sentença mantida – Recurso não provido.* (TJSP; Apelação 0900256-84.2012.8.26.0037; Rel. **Francisco Loureiro**; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; j. 21/03/2017).

*Apelação. Embargos de terceiro. Cessão de posição contratual. Irregularidade. Cessão operada em favor dos apelados, através de suposto comodato*

**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****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*verbal, não obedeceu a forma prevista na cláusula 11ª do contrato original. Necessária anuência da apelante promitente vendedora que não foi observada. Apelados que se sub-rogaram nos direitos do contratante original. Cedentes e cessionários permanecem inadimplentes por mais de 14 anos, continuando na posse da unidade negociada sem nada pagar. Embargos improcedentes, impondo-se a reintegração de posse em favor da apelante. Sentença reformada. Inversão do ônus da sucumbência. Recurso provido. (TJSP; Apelação 0322940-71.2009.8.26.0000; Rel. Des. **José Joaquim dos Santos**; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; j. 02/07/2013).*

Ante o exposto, **julgo improcedente o pedido, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Condeno os embargantes ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, que fixo em 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da causa, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal, em razão da gratuidade.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 28 de novembro de 2017.

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