



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

### SENTENÇA

Processo nº: **1001440-72.2017.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Imissão Na Posse - Imissão**  
 Requerente: **João Ricardo Sarachini e outro**  
 Requerido: **Luciano Rocha Arantes**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

JOÃO RICARDO SARACHINI, EDNA ALVES SANTANA SARACHINI, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Imissão Na Posse em face de Luciano Rocha Arantes, também qualificado, alegando que seriam os legítimos proprietários do imóvel localizado na Rua Waldemar Martins de Oliveira, nº 37, Jardim Itamarati, descrito na matrícula nº 66.723 no Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, adquirido por carta de arrematação em leilão realizado em 21/10/2016 por determinação do Juízo da 2ª Vara Cível desta Comarca de São Carlos nos autos do processo nº 1011616.18.2014.8.26.0566, cuja posse ainda estaria em poder do réu, à vista do que requereram sua imissão na posse, com a condenação do réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

Indeferida a liminar, os autores esclareceram não terem providenciado o registro de arrematação em razão de que o Banco credor fiduciário não tenha liberado os documentos necessários.

O réu contestou o pedido alegando que o imóvel teria sido adquirido por meio de leilão extrajudicial do qual não teria tido conhecimento, tanto assim que a consolidação da propriedade em favor do *Banco Santader S/A* teria sido suspensa por decisão do mesmo Juízo da 2ª Vara Cível local, nos autos do mesmo processo nº 1011616-18.2014.8.26.0566, datada de 07/04/2015, à vista do que entende tenha a arrematação se tornado sem efeito, não permitindo aos autores em consequência serem imitados na posse do imóvel, concluindo pela improcedência da ação.

O processo foi instruído com prova documental.

É o relatório.

DECIDO.

Com o devido respeito ao réu, cumpre considerar que, nos termos do que já assentou o Supremo Tribunal Federal, o Decreto-lei nº 70/66 foi recepcionado pela Constituição Federal de 1988, de modo a que seja válido o procedimento de Execução Extrajudicial que culminou, no caso analisado, com a hasta pública e arrematação do imóvel do réu pelos autores, a propósito do que a ementa: “*EMENTA: RECURSO. Extraordinário. Inadmissibilidade. Execução extrajudicial. Decreto-Lei nº 70/66. Recepção pela Constituição Federal de 1988. Jurisprudência assentada. Ausência de razões consistentes. Decisão mantida. Agravo regimental improvido. Nega-se provimento a agravo regimental tendente a impugnar, sem razões consistentes, decisão fundada em*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

*jurisprudência assente na Corte” (cf. AI nº 678256 no AgR – 2ª Turma STF - 02/03/2010).*

Diga-se mais, as questões que o réu tem a reclamar em relação à Execução Extrajudicial realizada pelo então credor fiduciário *Banco Santander*, tal a falta de intimação para acompanhamento do processo, não dizem respeito à relação discutida nestes autos, que é de imissão de posse, portanto, absolutamente estranha aos autores desta ação, que adquiriram o imóvel de modo regular e são seus legítimos proprietários, aptos assim a exercer seu direito de propriedade, no qual incluída a posse ora reclamada contra aquele que a detêm, no caso, o ora réu.

A questão relacionada à falta de intimação para acompanhamento do processo de Execução Extrajudicial é pretensão que somente poderá ser exercida nos autos do processo nº 1011616.18.2014.8.26.0566, já em curso contra o credor fiduciário, o *Banco Santander*, cumprindo observar, entretanto, se cuide ali de demanda que nada pode interferir no resultado ou andamento da presente ação, a propósito do precedente da 10ª Câmara de Direito Privado Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que em caso análogo firmou o entendimento que “*o julgamento da ação de imissão de posse não depende do julgamento dessa causa porque, enquanto persistente e de pé o título dos recorridos, a eles (= arrematantes) está assegurado o direito às medidas protetivas ou de satisfação de seu interesse*” (cf. Ap. nº 0012594-28.2008.8.26.0176 - 10ª Câmara de Direito Privado TJSP - 11/04/2017 <sup>1</sup>).

Ou seja, enquanto não invalidada a arrematação extrajudicial, por sentença definitiva transitada em julgado, não há, para o réu, como obstar aos autores o exercício do direito à imissão na posse do bem que lícita e legitimamente adquiriram.

Vale lembrar, a matéria, inclusive, não demanda maiores discussões, a propósito da orientação contida no verbete da Súmula nº 5 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim redigido: “*Na ação de imissão de posse de imóvel arrematado pelo credor hipotecário e novamente alienado, não cabe, por ser matéria estranha ao autor, a discussão sobre a execução extrajudicial e a relação contratual antes existente entre o primitivo adquirente e o credor hipotecário*”.

E não se diga que o fato de os autores não terem ainda o título registrado seja óbice ao exercício da pretensão ora discutida, porquanto inegável sejam eles os titulares de direito real de aquisição de propriedade, fato que por si só lhes autoriza pleitear a discutida imissão na posse do bem, a propósito do entendimento firmado pelo E. Superior Tribunal de Justiça: “*Imissão de posse. Ação ajuizada por promissário-comprador. Direito a posse. Promessa de venda e compra não registrada. Admissibilidade. Obrigando-se o promitente-vendedor no contrato a proceder a entrega do imóvel ao promissário-comprador, desde logo ou em determinado tempo, a este e facultado o exercício da ação de imissão de posse, ainda que não esteja a promessa registrada no álbum imobiliário. Recurso especial conhecido, mas improvido*” (cf. REsp. nº 93015/PR - 4ª Turma STJ - 12/08/1996 <sup>2</sup>).

A ação é, portanto, procedente, cumprindo ao réu, que sucumbe integralmente, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução dessa

<sup>1</sup> <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultado>

<sup>2</sup> <http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia>



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Isto posto JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que IMITO os autores JOÃO RICARDO SARACHINI, EDNA ALVES SANTANA SARACHINI na posse do imóvel localizado na Rua Waldemar Martins de Oliveira, nº 37, Jardim Itamarati, São Carlos, descrito na matrícula nº 66.723 no Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, concedendo ao réu Luciano Rocha Arantes o prazo de trinta (30) dias para a desocupação voluntária, sob pena de que seja expedido mandado para cumprimento coercitivo, e CONDENO o réu ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Publique-se e Intime-se

São Carlos, 12 de junho de 2017.

**Vilson Palaro Júnior**

Juiz de direito.

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