



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: **1009907-11.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Imissão Na Posse - Posse**
 Requerente: **Rodrigo Alberto Sanchez e outro**
 Requerido: **Ary Casarini**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

Rodrigo Alberto Sanchez e sua esposa movem ação de imissão na posse em face de Ary Casarini e esposa.

Sustentam que são legítimos proprietários do imóvel matriculado no CRI local sob o nº 45.206, descrito às fls. 01/02, adquirido por meio de arrematação em um leilão judicial ocorrido nos autos do feito 0009198-27.2014.8.26.0566.

Ocorre que quando tentaram tomar posse do bem encontraram o requerido, proprietário das terras até 24/04/2008, quando as vendeu a Paula Fernanda Porcionato Maróstica e seu esposo (o que já consta no CRI).

O citado bem foi dado em garantia cedular também inscrita na matrícula, e diante do não pagamento da dívida, terminou arrematado pelos autores.

Assim, e por terem sofrido inclusive ameaças por parte do requerido, necessária a presente ação, com o fim de adquirirem a posse que ainda não lhes foi disponibilizada.

Às fls. 45/46 foi concedida antecipação de tutela.

Em contestação os requeridos (ficando incluída no polo passivo a esposa do réu) disseram que tudo não passa de um tremendo equívoco. Afirmam que eram proprietários de duas áreas de terras matriculadas sob os números 45.206 e 45.282, sendo que em dezembro de 2007 venderam a Paula Fernanda Porcionato Maróstica e seu marido, a área correspondente à matrícula 45.282. Disseram, ainda, que foi entregue cópia da matrícula errada aos compradores, mas a área de terras vendida não corresponde à arrematada pelos ora autores.

Réplica às fls. 294/301.

É o relatório.

Decido.

Não há necessidade de colheita de qualquer outra prova além das já juntadas, mais do que suficientes à compreensão da lide; assim, plenamente autorizado o julgamento nesta fase.

Às fls. 13/37 encontra-se a carta de arrematação e dela se percebe, facilmente, que os autores arremataram a chácara nº 02, da quadra 11, do loteamento "Estância Balneária Concorórdia", constando em sua matrícula, como então proprietários: Paula Fernanda Porcionato Maróstica e Roberto Maróstica Júnior, além do registro de uma hipoteca cedular de 1º grau dada pelos executados em favor da exequente (fl. 30).

Prosseguindo, às fls. 38/40 consta cópia da matrícula desse imóvel (45.206).

À fl. 38, consta que o requerido Ary, por escritura datada de 24/04/2008, vendeu esse imóvel (a chácara 02) justamente a Paula Fernanda Porcionato Maróstica e Roberto Maróstica Júnior. Não há nenhuma dúvida sobre tratar-se do imóvel que garantia a execução e terminou



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

arrematado pois, além de tudo, à fl. 39 percebe-se a inscrição da hipoteca em favor da parte exequente (no feito no qual se deu a arrematação).

Não se pode falar em falha no registro, por parte do CRI, ou mesmo quanto à elaboração da escritura, visto que às fls. 83/85 está encartado o "Compromisso Particular de Venda e Compra" celebrado entre o ora requerido e os executados, tendo sido vendida a "chácara 02, da quadra 11, do loteamento "Estância Balneária Concórdia", o mesmo lote que foi dado em hipoteca e que terminou arrematado na execução.

Assim, não existe, para os fins da presente ação, qualquer discussão.

A imissão na posse é ação que possui características peculiares e protege não a posse que já existe, mas sim o direito de alguém adquiri-la.

A matéria está sumulada pelo STF, cito:

"Súmula 487: Será deferida a posse a quem, evidentemente, tiver o domínio, se com base neste for ela disputada."

Pois bem, no presente caso, impossível se dar guarida à tese dos requeridos, de que, *verbis*:

"O Senhor Ary é pessoa idosa e muito simples e, no momento da concretização da compra, entregou cópia da matrícula errada aos compradores para a elaboração da minuta do contrato. **O imóvel vendido aos compradores – devedores é o da matrícula 45.282 e não o de 45.206.**" (grifos do original)

O negócio foi celebrado, com o pagamento integral do preço; o compromisso foi transcrito do CRI e, nos termos da Lei nº 6.015/73, a partir de então, os legítimos proprietários do terreno representado pela matrícula 45.206 passaram a ser Paula Fernanda Porcionato Maróstica e Roberto Maróstica Júnior, e não mais o requerido e sua esposa.

Diante disso, escorreito o procedimento adotado até a arrematação do bem, que levou o domínio aos autores, sendo o que basta.

Se quiserem demonstrar eventuais equívocos, ou mesmo desconstituir os atos registrários, este feito está longe de proteger os requeridos, que devem procurar os meios legais próprios para afastar as consequências de um ato jurídico perfeito.

Desnecessário abordar os relatos do perito ou mesmo oficial de justiça visto que os dados levados a registro são aqueles que importam ao direito envolvendo o domínio, e esses foram analisados à saciedade.

Ante o exposto, julgo procedente o pedido inicial, tornando definitiva a liminar, para imitar os autores na posse do imóvel matriculado no CRI local sob o nº 45.206, descrito à fl. 38.

Sucumbentes, arcarão os requeridos com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em R\$2.000,00 (art. 20, §4º, do CPC), observada a cassação da gratuidade nos autos em apenso.

Junte-se cópia desta sentença nos autos referidos pelos requeridos (manutenção de posse envolvendo as mesmas partes).

PRIC

MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL

Juiz de Direito

(documento assinado digitalmente)

São Carlos, 05 de fevereiro de 2016.



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

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