Imissão na Posse do Imóvel Arrematado em Leilão Judicial: Aspectos Jurídicos e Desafios Práticos

Autor(res)

Jéssica Garcia Da Silva Maciel
Camila Dias Bissani

Categoria do Trabalho

Trabalho Acadêmico

Instituição

FACULDADE ANHANGUERA DE CAXIAS DO SUL

Introdução

A arrematação de imóveis em leilão judicial representa uma das formas de alienação forçada mais utilizadas no processo civil brasileiro, tendo como objetivo a satisfação do crédito executado. No entanto, após a arrematação e a emissão da carta, pode ser necessária a imissão da posse do imóvel, se este estiver ocupado. Apesar da previsão legal clara no CPC (art. 901 e seguintes, em específico o art.903, § II), o enfrentamento entre o direito de propriedade do arrematante e o direito à moradia dos ocupantes revela uma tensão constitucional que desafia o Judiciário e a efetividade da execução. Este trabalho visa explorar os fundamentos jurídicos da imissão na posse e os dilemas práticos enfrentados no cotidiano forense, abordando ainda a jurisprudência atual sobre o tema e possíveis soluções conciliatórias.

Objetivo

Analisar os fundamentos legais da imissão na posse de imóveis arrematados judicialmente, seus desafios práticos, e os conflitos entre o direito do arrematante e a proteção à moradia de ocupantes, buscando compreender a atuação judicial diante dessa tensão constitucional.

Material e Métodos

A pesquisa adotou e considerou, primeiramente, as atividades laborais exercidas em tal experiência adquirida em escritório de leiloeiro público oficial, auxiliar da justiça atuante na área. Indo além, tendo também a abordagem qualitativa, com método jurídico-dogmático e revisão bibliográfica e jurisprudencial. Foram utilizados como fontes o Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), a Constituição Federal de 1988, doutrinas clássicas e contemporâneas sobre execução civil e posse, bem como julgados do Superior Tribunal de Justiça (STJ) que tratam da imissão na posse em imóveis arrematados. A análise concentrou-se nos requisitos legais para a concessão da imissão, nos argumentos utilizados em casos de resistência à desocupação e nos critérios adotados pelos tribunais para ponderar os direitos em conflito. Casos emblemáticos foram estudados para ilustrar os dilemas práticos enfrentados por arrematantes e pelo Judiciário.

Resultados e Discussão

A arrematação judicial transfere a propriedade ao arrematante, consolidada com a carta de arrematação e o

registro. Segundo o art. 901, §1º do CPC, ele pode requerer a imissão na posse por simples petição, mas, na prática, há entraves, sobretudo quando o imóvel está ocupado por terceiros. Alegações como posse de boa-fé, contratos verbais ou vulnerabilidade social geram resistência, levando juízes a assegurar o contraditório e, às vezes, exigir apoio de assistência social. Jurisprudências do STJ (REsp 1.733.560/SP e 1.846.176/MG) destacam que a posse não pode ser automática em casos com terceiros. Algumas decisões vinculam a desocupação à oferta de moradia alternativa, judicializando políticas públicas. Também se prioriza, em certos casos, a função social da propriedade. Assim, a imissão na posse, embora prevista como simples, é fase complexa e exige equilíbrio jurídico e sensibilidade social.

Conclusão

A imissão na posse do imóvel arrematado judicialmente, embora garantida por lei, enfrenta desafios concretos quando há ocupação por terceiros, sendo estes proprietários ou até mesmo inquilinos. O Judiciário deve conciliar o direito do arrematante com os princípios constitucionais da dignidade humana e da moradia, garantindo segurança jurídica sem ignorar a função social da propriedade e ainda, se tratando da relação locador e locatário, considerar o efeito contratual desta tratativa.

Referências

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.
BRASIL. Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015).
DINAMARCO, Cândido Rangel. Execução Civil. São Paulo: Malheiros, 2016.
THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil – Volume II. 60ª ed. Forense, 2022.
STJ. REsp 1.733.560/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, 3ª Turma, julgado em 22/05/2018.
STJ. REsp 1.846.176/MG, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, 3ª Turma, julgado em 08/10/2019.