

INCONSTITUCIONALIDADE DE LEI

DECRETO LEGISLATIVO MUNICIPAL

Recurso apelação 46.590
Julgado em 14/08/1998

DOMÍNIO DO AUTOR E POSSE INJUSTA DO DETENTOR DA COISA

RESUMO

- À pretensão petítória deduzida pelo Centro Espírita D. E. S. que, montado no domínio, busca recuperar o imóvel situado à Rua Antônio Saraiva, nº ..., contrapôs Octavio C. G., o atual apelante, seu direito à posse direta do prédio, calçado em contrato de locação celebrado com a entidade agora apelada desde 30 de maio de 1995, encontrando-se a avença prorrogada por tempo indeterminado (fls.). - Como bem sublinhou o ínclito sentencialmente, a postulação reivindicatória deve estar alicerçada em dois requisitos : a propriedade, devidamente comprovada pela exibição do título dominal, e a posse injusta do detentor da "res". - Esta tem sido a jurisprudência do supremo Tribunal Federal. "A ação reivindicatória tem como pressupostos o domínio do autor e a posse injusta do réu. Sem a posse injusta não há reivindicatória". (RTJ 43.532, "in" TITTO FULGÊNCIO "Da Posse e das Ações Possessórias", Vol. II, 6º Ed. , Forense, 1984, pág. 470). - Pois bem. O domínio, comprovou-o a apelada mercê da certidão expedida pelo 6º do Registro de Imóveis e que lhe escoltam a peça vestibular (fls.). - Controvertida, porém, é a satisfação do segundo pressuposto, a posse injusta daquele que detém a coisa, e isto porque exhibe o apelante título que o habilita à posse direta do imóvel disputado , o já referido contrato de locação. - Neste passo, duas indagações se impõem: pode o possuidor direto opor-se ao "domunus"?; Pode a posse decorrente de contrato obstar a reivindicatória? - À primeira indagação responde-se com a lembrança de que é a posse atributo do domínio e sua manifestação mais evidente, razão por que dele pode ser destacada. Cediça, na doutrina possessória , a conceituação de posse direta e indireta; sobeja rememorar-la! - Justamente por isso, porque a posse pode ser destacada do domínio, é que o possuidor, legitimamente montado na posse direta, escorada em título hábil, pode, com ela, fazer frente ao pleito reivindicatório. Se a posse é justa, amparada por titulação eficaz, o possuidor dela não pode, validamente, ser apeado; nem pelo "dominus"! - Em acórdão recolhido por mestre AGUIAR DIAS, quando da utilização da clássica obra de TITO FULGÊNCIO ("Da posse e das Ações Possessórias"), o Supremo Tribunal Federal firmou posição neste sentido: "A reivindicatória por posse injuste se ha de entender a detenção sem título de propriedade ou sem caráter de posse direta (op. cit., pág. 470). Posto então, que a posse direta e justa pode , com eficácia, ser oposta à reivindicação, resta passar à segunda indagação. Para respondê-la, não nos esqueçamos de que, via de regra, é o contrato o título hábil à transferência da posse direta; é através do contrato que a posse se destaca do domínio e, sem perdê-la indiretamente, o proprietário nela imite outrem. Sob tal prisma, então, nada impede que o possuidor direto, investido na posse pela via contratual, a exhiba como obstáculo à prestação reivindicatória. HUMBERTO THEODORO JÚNIOR, quando ainda pontificava no Tribunal de Justiça de Minas Gerais, ao julgar a apelação nº 46.590, originária da Comarca de Monte Azul, ensinava: "Não se pode considerar injusta uma posse decorrente de contrato, nunca atacado, nem desconstituído pela parte interessada na sua eficácia". (in "Posse e Propriedade", Ed. Universitária de Direito, 1º De, 1985, pág. 85). - "In casu", temos que o apelante é possuidor direto do imóvel, abroquelado em justo título, visto como se investiu na posse do prédio através de contrato de locação que está em pleno vigor. - Quanto a este aspecto da causa, o ínclito sentenciante entendeu que "A existência de contrato de locação entre as partes (...) não tem o condão de impedir a restituição do imóvel, uma vez que foi celebrado por quem se dizia representante do autor mas que, em verdade, não era." - A meu sentir, a assertiva contém duas impropriedades. - Realmente, em discussão marginal à "res in iudicio deducta", questionou-se a quem caberia a representação da sociedade

religiosa que desencadeou a demanda. E assim ocorreu porque vieram aos autos duas atas, ambas levadas a registro, que comprovam a eleição de pessoas diversas para a presidência da entidade. A primeira, registrada no Registro Civil das Pessoas Jurídicas, acompanhou a inicial e dá conta de que é presidente João P. O. (fls.). A segunda, anexada por iniciativa do apelante (fls.) e consignada a registro no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos, informa ter sido os destinos da agremiação confiados a Maura P. S. (fls.), a signatária do

EMENTA

São pressupostos da ação reivindicatória o domínio e a posse injusta do detentor da coisa. Sem posse injusta não há reivindicatória. Não pode ser tida como injusta a posse direta decorrente de contrato de locação que está em vigor e cuja declaração de ineficácia não foi intentada por quem nela interessada.

NOTA DA REDAÇÃO

RTJ