

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

OUTORGA DE ESCRITURA

Julgado em 26/04/1983

SE PODE EXERCÊ-LA O PROPRIETÁRIO SEM POSSE

RESUMO

- ... É irrelevante a questão de saber se a área que se afirma invadida se encontra na posse dos Embargantes ou na dos Embargados. De acordo com o art. 934, nº I, do Código de Processo Civil a ação de nunciação de obra nova compete "ao proprietário ou possuidor, a fim de impedir que a edificação de obra nova em imóvel vizinho lhe prejudique o prédio, suas servidões ou fins a que é destinado". O emprego da conjunção "ou" mostra que a legitimação é alternativa; não exige a lei que o nunciante reúna em si as condições de proprietário e de possuidor. Uma delas é suficiente: tanto pode exercitar a ação, por conseguinte, o possuidor que não tenha o domínio, quanto o proprietário eventualmente da posse. - É claro que, neste segundo caso, não se mostrará adequada a via da nunciação de obra nova se o que pretende o titular do domínio é ver-se investido na posse da área ocupada pela construção. Inexiste razão para excluí-la, porém, quando o proprietário visa apenas - e é o que se dá na espécie - aos fins próprios, mencionados no art. 936 do estatuto processual. Conforme expõe ADROALDO FURTADO FABRÍCIO, "Comentários ao Código de Processo Civil", vol. VIII, t. III, Rio, 1980, pág. 593 "o dano ameaçado pode ser a substância e integridade do prédio, como objeto material: tal seria o caso, aliás frequente, da edificação em terreno contíguo com invasão pericial do lote lindeiro". Ao próprio dono que porventura não esteja possuindo a área invadida deve-se reconhecer interesse em obstar à consumação da ofensa, capaz de agravar-lhe a situação, se e quando vier a tomar a iniciativa de reclamar a posse. - Por outro lado, no processo da nunciação de obra nova, jamais se decidirá "princi paliter" sobre a propriedade, como tampouco, aliás, sobre a posse. Nem outra coisa se pleiteia na inicial senão o embargo, a demolição da obra mais o ressarcimento de perdas e danos. -

- DADO PROVIMENTO AO RECURSO. Julgado em 27-04-1983 Arquivo do EMFOR, TJ/1.214 EMFOR 424

EMENTA

Pode exercer ação de nunciação de obra nova o proprietário, ainda que sem posse, para obter a demolição de obra que invada seu terreno, embora a decisão do litígio não produza coisa julgada nem quanto ao domínio, nem quanto à posse.