

AGRAVO DE INSTRUMENTO

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Julgado em

04/05/1978

SUA PERMANÊNCIA NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL — DIREITO DO ADQUIRENTE - COMO SE INFERE

RESUMO

- A autora apelada adquiriu inúmeros imóveis mediante escritura de compra e venda por instrumento público, devidamente transcrita no registro imobiliário. Por força do título aquisitivo, foram-lhe transferidos a posse e o domínio dos imóveis, objeto da transação, daí o ajuizamento da ação de imissão na posse contra terceiro, ora réu apelante, que os detém, a qual era regulada pelo art. 381, nº I, do Código de Processo Civil, de 1939. - O novo Código de Processo Civil suprimiu apenas o procedimento especial da ação de imissão de posse, mas não eliminou o direito processual subjetivo da ação que tenha por objeto a pretensão material à imissão de posse (GALENO LACERDA, in "O Novo Direito Processual", pág. 42, ed., 1974; RT 503/76 e 477/101; "Revista de Jurisprudência do TJSP" 43/186), a qual obedecerá ao rito ordinário ou sumaríssimo, conforme o valor atribuído à causa. - Realmente, a autora apelada, com a aquisição do domínio, tem inegável direito à posse do imóvel, e como esta é, no momento, exercida pelo réu apelante, como comodatário, imprópria se afigura a imissão. - Urge não confundir a imissão com as demais ações possessórias. Nestas - escreve WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO - não se discute o domínio e o autor de início precisa provar sua posse, turbada, esbulhada ou simplesmente ameaçada; naquela, discute-se o domínio e o requisito da posse inexistente, porquanto, se existisse não caberia a imissão (in "Curso de Direito Civil - Direito das Coisas", vol. 3º/51, ed. 1961). - Daí dizer ARNOLD WALD que a imissão de posse é uma ação do proprietário não possuidor contra o possuidor não proprietário (in "Direito das Coisas", pág. 114; RT 484/72). - Por outro lado, o terceiro, contra o qual pode ser ajuizada a imissão; é aquele cujo título de posse, por qualquer forma, se ache juridicamente preso ao do alienante. Se a detenção é "in nomine proprio", descabe o pedido (autor e ob. cit., págs. 50-51). - Aliás, a lei processual anterior falava em "terceiros, que detenham", isto é, simples detentores dos bens, não possuidores por título jurídico próprio que o são também aqueles que têm a posse justa e imediata, decorrente de ato, anterior à alienação, praticado pelo alienante. - E a posição do adquirente sempre corresponderá à do alienante. Se este não tinha posse alguma, direta ou indireta, nenhuma posse foi transmitida ao adquirente. Se tinha a posse indireta, o adquirente será possuidor indireto. Se o imóvel estava locado, emprestado ou compromissado, os direitos do adquirente serão, respectivamente, os do locador, comodante e promitente vendedor. E não terá a ação de imissão de posse contra o locatário, o comodatário ou o compromissário comprador, mas só as ações que contra os mesmos teria o alienante. Tais possuidores diretos não perdem, com a transferência do domínio, o título da posse salvo reserva contratual. Não são, positivamente, "terceiros detentores", mas, sim, terceiros titulares de posse "in nomine proprio". - O comprador poderá, assim sofrer toda e qualquer arguição, estribada em tais contratos, que pudesse ser apresentada contra o devedor. - Portanto, se ao alienante não é lícito reaver a posse direta antes de rescindir o contrato, por certo, ao adquirente também não se permite a sua imissão na posse, alijando terceiro que a detém por algum título legítimo (RT 464/90-91). - De qualquer forma, contudo, deverá o réu apelante ser mantido na posse do imóvel até a rescisão regular do contrato do comodato. - E, para que se possa reclamar a posse de coisa dada em comodato, pela competente ação possessória, quando se tratar de contrato por prazo indeterminado, faz-se mister, liminarmente, seja o comodatário constituído em mora. Não o tendo sido, tal a hipótese dos autos, a propositura de uma ação possessória em vez de outra, desde que não comprovado o esbulho, obsta a que se conheça do pedido e outorgue a proteção legal correspondente (Código de

Processo Civil, art. 920, combinado com os arts. 926 e 927). - Em sendo imprópria a ação ajuizada pela autora apelada para o objetivo manifestado, declara-se extinto o processo sem julgamento do mérito. - - Para esse efeito, dá-se provimento ao recurso. Julgado em 05-05-1978 Revista dos Tribunais. Agosto, 1978 - Vol. 514 - Pág. 81 EMENTÁRIO FORENSE. Julho, 1979. Ano XXXI. Nº 368

EMENTA

O novo Código de Processo Civil não eliminou o direito processual subjetivo da ação de imissão de posse, a qual obedecerá ao rito ordinário ou sumaríssimo, conforme o valor atribuído à causa. - Ao adquirente de imóvel não se permite a imissão de posse contra terceiro que detém a coisa por algum título legítimo.

NOTA DA REDAÇÃO

RT