

AÇÃO REIVINDICATÓRIA

POSSUIDOR DE BOA-FÉ

Recurso apelação 54.027
Tribunal STJ

REQUISITOS — NECESSIDADE DE PRÉVIA OU SIMULTÂNEA RESCISÃO DO CONTRATO**RESUMO**

- Segundo LAFAYETTE ("Direito das Coisas", parágrafo 82), a reivindicatória pressupõe um proprietário não possuidor que age contra um possuidor não proprietário, a saber, "ação proposta pelo proprietário que tem o domínio e não tem a posse, contra o não proprietário, que não tem o domínio, mas tem a posse". - O sucesso da reivindicatória, todavia, exige que dois elementos se reúnem: o domínio do autor e a posse injusta do réu. - A propósito, ementou o Tribunal de Justiça de Minas Gerais, na apelação 54.027 (DJMG de 23-9-80): "- São requisitos indispensáveis à propositura e êxito de ação reivindicatória a prova pelo autor de dois fatos: que lhe pertence o domínio da coisa e que o réu a retém em seu poder. É certo que o Código não se satisfaz, para o uso da reivindicatória, com o fato de que outrem apenas possua a coisa, mas exige que ele a detenha injustamente ou seja, de forma que repugna ao direito". - É de VÍRGILIO DE SÁ PEREIRA ("Manual do Código Civil:", 8/25) a lição de que "a noção do justo e do injusto está por tal modo disseminada na consciência coletiva que, ao primeiro impulso, todos se julgarão habilitados a responder", aduzindo, porém, com invocação de LAFAYETTE, que "posse justa, em sentido lato, é aquela cuja aquisição não repugna ao direito. No caso contrário se diz injusta". - O saudoso Desembargador AGOSTINHO DE OLIVEIRA JR. na referida apelação 54.027 teve oportunidade de registrar que há muito superada a bizantina questão "da redação baldia, de técnica do artigo em referência, a realidade a jurídica contemporânea é a cristalização daqueles dois requisitos essenciais do ajuizamento da ação em referência. - Na condição de relator, na apelação 68.302, do mesmo Colegiado mineiro (DJMG, de 20-9-86, tive ensejo de afirmar "Provejo o recurso porém, não para que a causa tenha curso, com realização da instrução, mas para julgar extinto o processo. Como salientaram os recorrentes, se se trata de descumprimento ou não de contrato, ao autor não era lícito manejar a ação reivindicatória, mas, sim a rescisão do contrato e conseqüente reintegração (nesse sentido, os arestos trazidos à colação pelos apelantes: RT 495/197, 533/59, 534/66, 552/61, RJTJRS, 34/114, 48/384). No mesmo sentido, poderiam ser aduzidas as seguintes decisões deste Tribunal de Justiça, dentre outras Aps. nºs 61.908, 46.590, 44.585, e, do Supremo Tribunal Federal, o RE inserido na RTJ, 50/727, onde se lê ser inadmissível a reivindicatória baseada no art. 524 do Código Civil, contra promitente-comprador imitido na posse sem prévia, ou simultânea rescisão do contrato de promessa de compra e venda". - Prevalecendo ainda o vínculo do contrato celebrado, enquanto não desfeito o negócio jurídico injusta não é a posse dos réus-apelantes". - E, como síntese dessa parte daquele acórdão ementado restou: "Sendo a posse exercida em decorrência de contrato de promessa de compra e venda inadmissível a reivindicatória contra o promitente-comprador sem prévia ou simultânea rescisão do contrato, por falar um dos elementos essenciais à sua postulação, eis que, prevalecendo ainda o vínculo de avença celebrada, enquanto não desfeito o negócio jurídico, injusta não é a posse dos réus. - Em suma, a "vindictio" não ampara "quem se demitiu da posse e nela a outrem investiu em virtude de título que se não declarou injusto". Daí, data venia, o desacerto do v. aresto, vulnerando o direito federal e atritando-se com a orientação jurisprudencial que se formou no tema. Ac. de 17-12-1991 Arquivo do EMFOR - STJ/888 EMFOR 537

EMENTA

Exercida a posse por força de contrato de promessa e compra e venda, inadmissível a reivindicatória contra

o promissário-comprador sem prévia ou simultânea rescisão do contrato, haja vista que, enquanto não desfeito o negócio jurídico, injusta não pode ser considerada a posse do que se comprometeu a adquirir.

NOTA DA REDAÇÃO

RT