

HONORÁRIOS DE ADVOGADO

AÇÃO RESULTANTE DE DOLO OU CULPA

ADQUIRENTE QUE TEM RECIBO DE VENDA DO IMÓVEL E UMA PROCURAÇÃO DADA PELO ANTERIOR MUTUÁRIO — SE SÃO SUFICIENTES

RESUMO

- Essa aquisição se deu, segundo o recibo ... em 12-3-1991. - Ao tentar tomar posse do imóvel, descobriu que lá estava residindo o apelado H. B., que nega-se a retirar-se do imóvel, sob o argumento de que tem condições de provar que reside no local já a mais de seis anos. - Pondera que reclamou perante a C.-MT, que segundo alega também, anuiu na transferência para o seu nome do compromisso de compra e venda assumido pelo anterior mutuário, isto é, o D.. - Como a C-MT não tomou providências no sentido de retirar o ocupante do imóvel, a apelante resolveu aforar a reivindicatória. - Foi ela colhida por decreto de carência, no meu sentir com absoluta correção. - O Código Civil explica em seu art. 524 que "a lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua. - Com base nesse dispositivo legal, os portadores de domínio postulam a reivindicatória para recuperar bem imóvel que se encontra na posse injusta de outrem. Esta ação é de natureza real. Só pode movê-la quem for titular de uma das formas de aquisição da propriedade (art. 530, I a IV/CC). Já o art. 676 do mesmo diploma nos esclarece que: "Os direitos reais sobre imóveis constituídos ou transmitidos por atos entre vivos só se adquirem depois da transcrição, ou da inscrição, no Registro de Imóveis, dos referidos títulos, salvo os casos expressos neste Código". - Fiz essa rápida introdução para esclarecer a apelante que ela não tem direito à ação reivindicatória, conforme bem disse a sentença, porque não é titular de nenhum direito de propriedade. - O fato constitutivo da propriedade demonstra-se pelo título. E esse ela não tem. O que tem é um recibo de venda do imóvel pelo anterior mutuário e uma procuração deste, autorizando-a a vender o imóvel para quem quiser Ao pretender tomar posse da casa objeto do mútuo, se deparou, alega, com um posseiro. - Portanto, fica claro que além de não ter título de propriedade, também não tem a posse do bem. - Conforme ela mesma diz em sua peça inaugural, adquiriu direitos à aquisição da propriedade. Ela tem apenas uma expectativa de direito. Quem retém a titularidade do domínio é o credor mutuante. Este, sim, pode aforar a reivindicatória. A apelante poderá subir no estribo litisconsorcial. - É por esse motivo que o juiz julgou-a carecedora do pleito reivindicatório, apesar de não ter havido contestação. Isso não importa. O julgador não está adstrito a essa circunstância. O fato de não ter havido resistência à ação, não transmuta-a de proposição inadequada para adequada. - A apelante tem meios para defender seus eventuais direitos, só não tem direito à ação reivindicatória. - Com essas considerações, nego provimento ao recurso. Ac. de 06-04-1993 Revista dos Tribunais - Maio de 1994 - Vol. 703 - Pág. 130 EMFOR 560

EMENTA

Não tem direito a agitar a ação reivindicatória o adquirente de direito à aquisição de domínio, porque essa expectativa não tem força real.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais