

AÇÃO ANULATÓRIA DE COMPRA E VENDA

Recurso RE -
Tribunal TJ/PR
Relator Cordeiro Clève

IMÓVEL URBANO — ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - ART. 530/CC, I - ART. 542/CC - OCUPAÇÃO - POSSE INJUSTA - TUTELA ANTECIPADA - 273/CPC - ART. 1.251/NCC - LEI 10.406/02

EMENTA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE - , brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade RG n.º e inscrito no CPF/MF n.º , residente e domiciliado na rua , CEP , vem respeitosamente através de seu procurador judicial ao final assinado propor a presente AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA em face de , brasileiro, solteiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG n.º e inscrito no CPF/MF n.º , residente e domiciliado na Avenida , CEP , nesta cidade de , pelas razões de fato e direito que a seguir expõe: 1 - DOS FATOS: O Autor, em de de , através da Escritura Pública de Compra e Venda de Propriedade Imóvel Urbana lavrada às fls. do livro doº Tabelionato de Notas desta cidade de (doc.), adquiriu a propriedade da data de terras sob n.º da quadra n.º com a área de metros quadrados, situada no , nesta cidade, contendo uma casa de com metros quadrados, imóvel este objeto da matrícula n.º do Cartório de Registro de Imóveis doº Ofício desta Comarca (doc.), que pertencia ao Sr. e Sra. Ao efetuar a compra o Autor foi advertido pelos vendedores do imóvel que lá estava residindo o Sr. Então o Autor, agindo com cautela e prudência, procurou o Réu e foi combinado entre ambos que o mesmo teria o prazo de uma semana a partir da venda para desocupar o referido imóvel, eis que o Autor pretendia mudar-se para o novo imóvel com sua família no menor tempo possível. O prazo de uma semana se esgotou e o Réu não se retirou do imóvel, não cumprindo o que havia sido combinado. Inclusive permanece residindo o gracioso no imóvel que não mais lhe pertence, apesar de todos os apelos do proprietário. De fato, nenhum contrato de locação escrito ou verbal foi celebrado entre Autor e Réu, estando este aproveitando-se indevidamente de propriedade alheia e impedindo que o proprietário a utilize. A má-fé do Réu torna-se ainda mais evidente pelo fato de ter recebido a totalidade do preço combinado e ainda por não estar arcando com nenhum custo com moradia O Autor, por várias vezes tentou buscar uma solução amigável para o conflito, restando todas infrutíferas. Outra maneira não encontrou senão notificá-lo extrajudicialmente (doc.), e demandá-lo judicialmente por ser seu mais puro direito obter a posse direta e definitiva de seu imóvel. 2 - DO DIREITO: O Autor é legítimo proprietário do imóvel anteriormente descrito, conforme se comprova pela Escritura Pública de Compra e Venda de Propriedade Imóvel Urbana lavrada às fls. ... do livro doº Tabelionato de Notas de que nesta oportunidade traz ao autos, bem como pela matrícula do Cartório de Registro de Imóveis doº Ofício de O art. 530, I do Código Civil define: ADQUIRE-SE A PROPRIEDADE IMÓVEL: I - PELA TRANSCRIÇÃO DO TÍTULO DE TRANSFERÊNCIA NO REGISTRO DO IMÓVEL. Portanto, sendo o Autor legítimo proprietário do imóvel indevidamente ocupado pelo Réu, invoca a proteção assegurada no art. 542 do mesmo diploma legal: A LEI ASSEGURA AO PROPRIETÁRIO O DIREITO DE USAR, GOZAR E DISPOR DE SEUS BENS, E DE REAVÊ-LOS DO PODER DE QUEM INJUSTAMENTE OS POSSUA. A posse exercida pelo Réu é a precária, o que transforma-a em posse injusta, não contemplada pelo art. 489 do Código Civil. O Réu é possuidor de má-fé, pois tem plena consciência de que a posse por ele exercida não é

a justa. O Autor tem o direito de ser imitado imediatamente na posse de seu imóvel, uma vez que a propriedade está demonstrada e o Réu exerce posse injusta sobre coisa alh eia. Neste exato sentido o Tribunal de Justiça do Paraná assim se manifestou: IMISSÃO DE POSSE - REGISTRO DE IMÓVEIS - TRANSCRIÇÃO - ART. 530/CC, I - NULIDADE de título - Inexistência - Possibilidade - ART. 524/CC Relator: Cordeiro Clève Tribunal: TJ/PR O titular de domínio, munido de título formalmente perfeito, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, diante da injusta resistência da entrega do imóvel pelo vendedor ou terceiro ocupante, tem direito de ser imitado na sua posse, para que possa fruí-lo (Código Civil, artigos 524 e 530, I). As alegações de defesa, de direito p