

PETIÇÃO (MOD) IMOBILIÁRIO

DESPEJO C/C RESCISÃO DE CONTRATO

Recurso

re -

ESBULHO POSSESSÓRIO — SE O RECONHECIMENTO DESTES DEPENDE DO JULGAMENTO DAQUELA

RESUMO

- Cinge-se a controvérsia a analisar se há prejudicialidade externa a justificar a suspensão da ação possessória até o julgamento de ação de usucapião que foi posteriormente ajuizada. - Vê-se que o "thema decidendum" insere-se no contexto da contenda doutrinária e jurisprudencial que, ao longo de décadas, pauta a inter-relação entre posse e propriedade, de ações possessórias e petitórias. Mas, em que pesem as inúmeras conseqüências que a discussão gera nos mais variados aspectos da proteção possessória, é certo que o Especial limitou a controvérsia a um único aspecto processual, qual seja, a prejudicialidade externa. - Com efeito, o Tribunal de origem, ao julgar os embargos de declaração opostos pela recorrente, enfatizou que a hipótese dos autos, que envolve a suspensão da ação possessória ajuizada em data anterior à ação de usucapião, "escapa da abrangência" do art. 11 da Lei 10.257/01. Excluída, portanto, a discussão em torno do Estatuto da Cidade, que estabelece que "na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petitórias ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo", é certo que o exame do Especial fica adstrito à extensão do art. 265, IV, 'a', CPC. Para fins de clareza, lembre-se que o referido art. 265, IV, 'a', CPC, determina a suspensão do processo quando a sentença de mérito "depende do julgamento de outra causa, ou da declaração da existência ou inexistência da relação jurídica, que constitua o objeto principal de outro processo pendente". - Ao aplicar o referido dispositivo legal à hipótese dos autos, o Tribunal de origem assim fundamentou sua decisão: "E, por que, suspende a possessória e não o usucapião, no caso proposto depois? É simples. Primeiro, que aqui se examina recurso específico contra decisão que suspendeu a possessória. Em segundo lugar, porque na ação de usucapião, embora lastreada na posse, sua finalidade é obter o domínio, que prejudica a possessória, no caso de procedência daquela". - Ocorre que a ação de usucapião não é propriamente fundada na posse. Em verdade, a aquisição originária regulada pelo direito material é que baseia na posse. O processo judicial de usucapião não pressupõe posse, mas sim a propriedade, que já foi adquirida no plano do direito material. Conseqüentemente, o provimento jurisdicional é meramente declaratório dessa aquisição. NELSON NERY JR. e ROSA MARIA DE ANDRADE NERY, por exemplo, reconhecem que "nessa sentença de procedência predomina a carga declaratória, porque declara relação jurídica preexistente, pois o possuidor adquiriu a propriedade pelo só exercício da posse ad usucapionem (...)" (Código Civil Comentado. São Paulo: RT, 2007, p. 861-2). - É importante ressaltar, ademais, que a proteção possessória toma contornos peculiares em nosso ordenamento jurídico. - HUMBERTO THEODORO JUNIOR, com particular clareza, esclarece-nos que a Constituição protege "o direito de propriedade usado regularmente sem abusos, e com ressalva de sua função social (CF, art. 5º, n. XXIII). Nenhum direito, de ordem patrimonial, é absoluto, de maneira a assegurar ao seu titular o exercício abusivo e sem as limitações impostas pela convivência em sociedade. Tanto é assim, que a lei pune, através do delito de exercício arbitrário das próprias razões, quem faz 'justiça pelas próprias mãos, para satisfazer pretensão, embora legítima' (CP, art. 345). O direito de propriedade, portanto, não assegura ao proprietário a faculdade de dispensar a intervenção da Justiça Pública e de expulsar, com a força privada, o possuidor de seu bem. Ao contrário, a lei veda e pune esse tipo de conduta. A composição violenta por iniciativa do proprietário poderia eliminar uma lide, mas intranquilizaria toda a sociedade, inquestionavelmente" (apud ORLANDO GOMES. Direitos Reais. Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 88). - Tudo isso demonstra, em poucas

palavras, que hoje predomina, na doutrina e jurisprudência, o entendimento de que a posse não depende da propriedade e, por conseguinte, a tutela da posse pode se dar mesmo contra a propriedade. - Não há, portanto, que se falar em prejudicialidade externa a justificar o sobrestamento da ação possessória, ajuizada anteriormente, até que advenha um juízo final sobre a propriedade, que é discutida na ação de usucapião. - Note-se, nesse sentido, que a Segunda Seção, abordando tema correlacionado ao presente, já asseverou a independência da discussão entre posse e propriedade. Confira-se

EMENTA

Não há prejudicialidade externa que justifique a suspensão da possessória até que se julgue a usucapião. - A posse não depende da propriedade e, por conseguinte, a tutela da posse pode se dar mesmo contra a propriedade.

NOTA DA REDAÇÃO

RT