

TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO

Recurso re -
Tribunal STJ

SE ESTA GERA EFEITO SOBRE AQUELA

RESUMO

- De acordo com o art. 499 do CC/16, vigente à época dos fatos, "o possuidor tem o direito a ser mantido na posse, em caso de turbacão, e restituído, no de esbulho". No mesmo sentido, ainda, o art. 926 do CPC. - O ato turbador torna a posse obscura, embaraçando seu livre exercício. CLÓVIS BEVILAQUA anota que a turbacão "é todo ato praticado contra a vontade do possuidor, que lhe perturbe o gozo da coisa possuída, sem dela o desapossar" (Direito das Coisas. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1951, p. 68). - Entre os elementos identificados por significativa parte da doutrina para a caracterização da "vis inquietativa" está sua natureza real e de violência. No escólio de ORLANDO GOMES, a turbacão "há de ser real, isto é, concreta, efetiva, consistente em fatos" (Direitos Reais, Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 90). - Contudo, há quem defenda, como o fez o acórdão hostilizado, que o ato violador pode ser de direito. Nessa linha de entendimento, CUNHA GONÇALVES anota que a turbacão de direito "é todo acto jurídico, judicial ou extrajudicial, tendente a impedir a posse doutrem e a afirmar a posse do agente" (Tratado de Direito Civil, vol. 03. Coimbra Editora, 1930, p. 684). - A própria Súmula nº 84 desta Corte, segundo a qual "é admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro", pode, a rigor, servir de exemplo. Não obstante nesta circunstância a expectativa de aquisição da propriedade de certa forma equipare o compromissário comprador ao proprietário do imóvel, é inegável que se reconheceu a turbacão de direito. - O enunciado sumular, todavia, não gera maiores repercussões na hipótese vertente, não só por contemplar situação fática distinta (ato judicial ofensivo à posse e não ato extrajudicial), mas também por se referir a procedimento judicial absolutamente diverso (embargos de terceiro), valendo destacar, nesse ponto, a observação de TITO FULGÊNCIO no sentido de que, "contra atos judiciais não cabe manutenção, mas embargos e outros meios de defesa" (Da Posse e das Ações Possessórias, vol. 01. Rio de Janeiro: Forense, 1984, p. 96). - Seja como for, ainda que se admita a existência da turbacão de direito, não se pode olvidar que, em qualquer hipótese, a violação deve efetivamente por em xeque o usufruto da posse. - Nesse contexto, PONTES DE MIRANDA reconhece que "há exercício de direito, que, embora não consista em ato material, ou em atos materiais, ofende a posse", mas logo em seguida ressalva que "daí não se há de tirar que todo exercício de direito ou a simples negação da posse seja ofensa para que se possa propor ação de manutenção ou de esbulho" (Tratado de Direito Privado, tomo X. Campinas: Bookseller, 2000, p. 366). - Em suma, qualquer que seja o ato praticado, somente estará caracterizada a turbacão se houver ameaça real à livre fruição da posse. Da hipótese dos autos - O TJ/SC entende que, com a constituição da hipoteca, "houve efetivamente ofensa à posse da autora, até porque o gravame impõe à autora certas restrições no uso e gozo do imóvel, não sendo possível praticar atos capazes de desvalorização do bem" (fls.). Acrescenta ainda, que "do simples registro da hipoteca na matrícula do imóvel no Registro Imobiliário resulta ofensa à posse, pois infere-se que aparentemente o proprietário do imóvel - normalmente este é o possuidor - seja aquele que deu o bem em garantia, em detrimento da exteriorização do domínio pelo verdadeiro dono do imóvel" (fls.). - Em verdade, o Tribunal "a quo" desconsidera que, na espécie, dada a via eleita pela recorrida (ação de manutenção de posse), discute-se apenas a perturbação da posse, sem qualquer análise do reflexo do ato violador no direito de propriedade. - Assim procedendo, confrontando-se exclusivamente a constituição de hipoteca e a posse, fica patente que aquela não gera qualquer efeito sobre essa. Em outras palavras, a hipoteca não

limita de nenhuma forma o poder fático sobre o bem imóvel. - Nesse aspecto, de todo esclarecedor é o exemplo levantado por PONTES DE MIRANDA, o qual, mesmo admitindo a existência da turbação de direito, aduz que, "se B vendeu o prédio de que é possuidor A, com a só venda do prédio não turba a posse" (ob. cit., p. 331). Ora, se nem mesmo com a transferência de propriedade se reconhece a turbação, o que dizer da mera constituição de hipoteca sobre o imóvel. - Realmente, considerando que a única garantia assegurada ao legítimo possuidor

EMENTA

Independentemente de a turbação ser qualificada como de fato ou de direito, não se pode olvidar que, em qualquer hipótese, a "vis inquietativa" somente se caracteriza se a violação efetivamente puser em xeque o usufruto da posse. - Confrontando-se a constituição de hipoteca e a posse, fica patente que aquela não gera qualquer efeito sobre essa. Em outras palavras, a hipoteca, por si só, não limita de nenhuma forma o pleno exercício da posse.