

RETOMADA PARA USO DE DESCENDENTE

Recurso REsp 25.303-
Tribunal STJ
Relator CLÁUDIO SANTOS

PROVA DE PROPRIEDADE — FALTA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO - AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO - EFEITOS**RESUMO**

- A interposição do especial se faz pelas alíneas a e c. O recorrente alega que o aresto recorrido, ao reformar a sentença de primeiro grau, contrariou o CPC em seus arts. 2º, 128, 183, 284, 300, 302, 331, 459, 460, 472, 412 e 515. Contrariada, ainda, restou a Lei nº 6.649/79, art. 52, X. - O recorrente me parece com razão. Senão, vejamos. Ele instruiu sua petição de retomada do apto nº ... da Rua ..., no Rio de Janeiro, com a documentação de fls. - Não se trata, é certo, de uma certidão de registro de imóvel. É uma certidão de escritura do imóvel. A recorrida, então ré na ação de despejo, ao contestar a ação fez alusão ao art. 282 do CPC, não pela falta de juntada de certidão de registro do imóvel, mas pela falta de documentação demonstrativa de que o retomante estivesse, com a família, se transferindo para o Rio. Diz a contestação: "Cuida-se nestes autos de pedido de retomada de imóvel para uso próprio, alegando o autor a sua transferência de local de trabalho determinada pela firma. Evidentemente, se o autor não instruiu devidamente a inicia l com o documento comprobatório de tal transferência, há de indeferi-la." - O Egrégio TARJ, por seu turno, reformou a sentença que tinha sido favorável ao ora recorrente especial, por entender que cabia a ele ter feito prova com registro imobiliário de que era o proprietário do imóvel retomado. Ora, a ré, ora recorrida, não contestou a falta do registro. Logo, tal questão se tornou preclusa. Ademais, se se entende que o registro dominial era imprescindível, o que eu entendo que não é, pois não se trata de ação de natureza real, caberia ao juiz monocrático ter extinto o processo ou assinado prazo para que o autor da ação de despejo sanasse a irregularidade. - Além da jurisprudência colacionada pelo recorrente, tomo a liberdade de transcrever as seguintes ementas, todas do STJ: "PROCESSO CIVIL. LOCAÇÃO. RETOMADA. PROVA DE PROPRIEDADE. Admitido pelo locatário o domínio de imóvel pelo locador é dispensável a prova de propriedade para o exercício do direito a retomada do prédio para uso próprio" (REsp nº 25.303-MG. Rel. Min. CLÁUDIO SANTOS. DJU de 07/12/92, p. 23.312). "LOCAÇÃO. PROCESSO CIVIL. RETOMADA. LEI 6.649/79. ART. 52, III E X. PROVA DA PROPRIEDADE. IMPRESCINDIBILIDADE. MOMENTO DA SUA APRESENTAÇÃO. DOUTRINA E JURISPRUDÊNCIA. RECURSO DESACOLHIDO. Para os fins da retomada fundada no art. 52, III e X, da Lei 6.649/79, aplicável aos feitos pendentes, imprescindível é a prova da titularidade do domínio. Precedentes do Tribunal, afinados com a instrumentalidade do processo, admitem a sua demonstração em oportunidade posterior ao ajuizamento da causa" (REsp nº 21.098-RJ. Rel. Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO. DJU de 22/06/92, p. 9.766). - ..., dou provimento ao recurso especial. - É como voto. Ac. de 13-04-1993 (Reg. nº 93.036-5) Revista do Superior Tribunal de Justiça, nº 50, outubro de 1993, pág. 324 EMENTÁRIO FORENSE. Agosto, 2000. Ano XII. Nº 621

EMENTA

O ora recorrente especial ajuizou ação de despejo para uso próprio. Instruiu sua inicial só com a escritura de compra e venda. A ré, na contestação, não fez nenhuma impugnação. O Tribunal "a quo", todavia, reformou a sentença monocrática por entender que cabia ao autor da ação de despejo ter juntado a certidão de registro de imóveis, demonstrando a inequívoca propriedade. - Ora, se a ré, na contestação, não impugnou a falta do documento (registro imobiliário), a questão se tornou preclusa. Por outro lado, caberia ao Juiz, se achasse

que a prova da propriedade era imprescindível, assinar prazo para a apresentação da certidão do registro de imóveis, ou, então, extinguir desde logo o processo. O que não se podia - e o Tribunal acabou por fazer - era colher o autor-recorrente de surpresa, por questão já sepultada pela preclusão.