

RETENÇÃO POR BENFEITORIAS

RENÚNCIA EXPRESSA

Recurso

re -

POSSE EXERCIDA COM BASE EM RECIBO DE COMPRA DO IMÓVEL — DESCARACTERIZAÇÃO

RESUMO

- ... Justifica ela o apossamento pelo negócio jurídico celebrado com o ex-marido da Autora e consubstanciado no documento. Este, ao que se vê, é um recibo simples, no qual o firmatário apenas diz ter vendido "uma casa", dando quitação da entrada e ressalvando que a outra parte do preço seria paga quando da elaboração do instrumento público. Não outorgado este, ficou irrealizada a venda do imóvel. - Logo, como instrumento de negócio imobiliário translático, o mencionado recibo não apresenta qualquer validade. E na medida em que tal caracteriza nulidade, pode esse fenômeno jurídico ser reconhecido ou declarado de ofício. - É isto mesmo: tratando-se de venda nula, é insuscetível de consideração seja para que efeito for. - Nem mesmo como "compromisso de venda" pode ser reputado. - Ademais, e para tornar inequívoca essa afirmação, considere-se que o imóvel coube inteiramente na meação da Apelante, ao ensejo da partilha decorrente da separação do casal. E ela não anuiu no recibo, donde proclamar-se que, se algum direito assiste à Apelada, de natureza inequivocamente creditícia, não será oponível à Apelante. - Acontece, porém, que o sobredito recibo, embora absolutamente imprestável para gerar efeitos transláticos no campo dominal, foi a causa de que resultou o fato de assumir a Apelada a posse da "res". - E se a posse foi transferida por ato voluntário do "tradens", não comporta a precha de viciosa, injusta. E ainda que assim não fosse, a Apelada teria que ser considerada, em face das circunstâncias presentes, como possuidora de boa fé. Esse estado subjetivo é de presumir-se entre as pessoas rústicas. - Mas, como considerar sem vício a posse da Apelada, se o imóvel pertence à Apelante e não foi esta quem lhe transmitiu? - Compatibilizar as situações aparentemente antagônicas, conflitantes, é o papel do julgador, atento sobretudo à equidade e aos princípios gerais de direito. - A apelada há de ser considerada como comodataria, em face da Apelante-proprietária, com isto afastando-se, por verdadeiramente impertinente, o art. 505 do Código Civil ou mesmo a Súmula 487 (*) da Suprema Corte. - Assim, a Apelante tem direito à recuperação do imóvel, que, inegavelmente, lhe pertence, mas terá que, antes notificar a Apelada para devolvê-lo, dando ensejo, assim, ao término do empréstimo e, sobretudo, caso não se perfaça a devolução, à caracterização do esbulho pelo vício da precariedade aí sim, podendo propor com êxito certo a reintegratória. Ac. de 22-11-1988 Arquivo do EMFOR - TA/1.105 (*) "Será deferida a posse a quem, evidentemente, tiver o domínio, se com base neste for ela disputada". ("EMFOR", Nº 255, t. AÇÃO POSSESSÓRIA, st. DISCUSSÃO DE DOMÍNIO). EMFOR 504

EMENTA

Embora a ocupante do imóvel não tenha título para exercer a posse em nome próprio e conservar-se nessa situação, não pode ser obrigada a restituir o imóvel à sua legítima proprietária se o recebeu por ação voluntária do ex-cônjuge desta, portanto sem vício, e não foi ainda notificada especificamente, à definição de existir relação comodataria, para demitir-se da posse da "res". Só após tal providência, e se a devolução não se perfizer, é vício da clandestinidade, a desafiar o interdito recuperatório.