

RECURSO ESPECIAL Nº 1.724.739 - SP (2016/0221125-7)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE : CARLOS CAMACHO
ADVOGADO : MICHELE VIEIRA CAMACHO - SP254564
RECORRIDO : AILTON FERREIRA OLIVEIRA
RECORRIDO : TEREZA MIRANDA FERREIRA OLIVEIRA
ADVOGADO : ZILDO EURICO DOS SANTOS SOBRINHO - SP044316

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. AÇÃO PETITÓRIA COM BASE NO DOMÍNIO. NECESSIDADE, EM PRINCÍPIO, DA DEMONSTRAÇÃO DA PROPRIEDADE DO BEM PELO DEMANDANTE. POSSIBILIDADE, NO ENTANTO, DE O ADQUIRENTE, OSTENTANDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA CELEBRADA COM O PROPRIETÁRIO REGISTRADO DO IMÓVEL, AJUIZAR FRENTE A TERCEIROS QUE NÃO DETENHAM TÍTULO DESSA NATUREZA, A COMPETENTE DEMANDA PARA SE VER IMITIDO NA POSSE.

1. Controvérsia em torno da viabilidade jurídica do ajuizamento de imissão na posse pelo adquirente (promitente comprador) de imóvel, apresentando o respectivo título aquisitivo, mas ainda não registrado no Cartório do Registro de Imóveis.

2. O autor, ostentando título aquisitivo de imóvel em que consta o proprietário registral do bem como promitente vendedor, mas que não o registrou no álbum imobiliário, nem celebrou a escritura pública apta à transferência registral, pode se valer da ação de imissão de posse para ser imitado na posse do bem.

3. Necessário apenas verificar de modo mais aprofundado, no curso da ação de imissão na posse movida pelo compromissário comprador, se os réus ostentam título que lhes possa franquear a propriedade do bem, situação a ser observada pela Corte de origem, pois limitada, tão somente, à análise das provas coligidas.

4. Acórdão recorrido reformado de modo a se reconhecer a possibilidade de o compromissário comprador ser imitado na posse do imóvel, mesmo não sendo ele ainda proprietário, determinando-se, ainda, que a Corte de origem, à luz das

Superior Tribunal de Justiça

provas produzidas e dos argumentos esgrimidos pelos demandados, verifique se ostentam direito a lhes franquear a propriedade do imóvel, em detrimento do direito do autor.

5. Doutrina e jurisprudência acerca do tema.

6. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Dr(a). MICHELE VIEIRA CAMACHO, pela parte RECORRENTE:
CARLOS CAMACHO

Brasília, 26 de março de 2019. (Data de Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator