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 imitido 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 imitido na posse do imóvel, mesmo não sendo ele ainda proprietário, determinando-se, ainda, que a Corte de origem, à luz das

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

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

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO (Relator):

Trata-se de recurso especial interposto por CARLOS CAMACHO, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do inciso III do art. 105 da CF, contra o acórdão do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cuja ementa está assim redigida:

> *AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE - Pretensão deduzida com alegação em domínio do imóvel - Ausência, contudo, de prova da propriedade através do registro do título translativo no Registro de Imóveis - Inobservância ao disposto no art. 1.245, caput, do CC - Demonstração, por outro lado, de que os réus vêm exercendo a posse do bem - Autor que não detém título hábil a afastar o exercício da posse por estes últimos - Recurso desprovido.*

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Em suas razões recursais, sustentou, inicialmente, a afronta ao art. 535 do CPC/73, tendo em vista a ausência do prequestionamento dos dispositivos de lei indicados nos embargos de declaração. Violados, por outro lado, os arts. 5º, XXXIV e XXXIII, da CF, 54 da LC 35/79; arts. 1.123, 1.196, 1.200, 1.201, 1.202, 1.203, 1.208, 1.224, 1.225, inciso VII, 1.245, e 1.418, todos do Código Civil; arts. 131, 334, inciso II, 458, 460, todos do Código de Processo Civil de 1973, e ao art. 4° do Decreto-lei 4.657/1942. Asseverou-se que o ora recorrente possui direito de ajuizar ação de imissão na posse, ainda que o seu título esteja desprovido de registro; que restou provada a plena ciência dos

recorridos, desde a invasão, de que o recorrente era proprietário do imóvel; que a posse de má-fé restou provada pela confissão dos recorridos; que o acórdão não indicou o dispositivo de que é imprescindível prova de título hábil do recorrente a afastar o exercício da posse de má-fé dos recorridos; julgamento *extra petita*, uma vez que foi declarada e mantida a perda da posse pelo recorrente em razão do não exercício, sem que houvesse pedido dos recorridos nesse sentido; que comprovou possuir direito real sobre o imóvel; que os recorridos jamais adquiriram o direito à posse do imóvel, haja vista que provada a má-fé, e que não provaram possuir justo título que lhe desse a presunção de boa-fé; bem como dissídio pretoriano.

Não foram apresentadas contrarrazões (e-STJ fl. 405).

Não admitido o recurso especial na origem, interpôs-se agravo em recurso especial, ao qual dei provimento, determinando a sua conversão.

Acórdão recorrido publicado antes da entrada em vigor da Lei 13.105/2015, razão por que o juízo de admissibilidade foi realizado na forma do CPC/73, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, conforme Enunciado Administrativo STJ 2/2016.

É o relatório.

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 imitido 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 imitido na posse do imóvel, mesmo não sendo ele ainda proprietário, determinando-se, ainda, que a Corte de origem, à luz das 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.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO (Relator):

Eminentes Colegas. A controvérsia central do presente recurso especial situa-se em torno da viabilidade jurídica do ajuizamento de imissão na posse pelo adquirente (promitente comprador) de imóvel, apresentando o respectivo título aquisitivo, mas sem que tenha sido devidamente registrado no Cartório do Registro de Imóveis.

Antes de enfrentar o mérito recursal, devem ser apreciadas as questões processuais preliminares.

Inicialmente, o recurso não pode ser conhecido no tocante à negativa de prestação jurisdicional.

Apresenta-se deficiente a fundamentação em que a alegação de ofensa ao art. 535 do CPC se faz de forma genérica, não havendo a demonstração clara dos pontos do acórdão que se apresentam omissos, contraditórios ou obscuros. Aplica-se, assim, o óbice da Súmula 284/STF.

Por outro lado, em recurso especial não cabe invocar ofensa à norma constitucional, razão pela qual o presente recurso não pode ser conhecido relativamente à apontada violação ao artigo 5º, incisos XXXIII e XXXIV, da Constituição Federal.

Não se conhece, ainda, do apelo excepcional no tocante à alegação de prolação de decisão *extra petita*.

Não faz sentido a alegação formulada de que teria sido indevidamente declarada e mantida a perda da posse pelo recorrente.

Os julgadores, na origem, limitaram-se a ressaltar que o autor não possuía a propriedade do imóvel, pois ausente o registro no álbum imobiliário.

Reconheceram, ainda, que o demandante nunca teria tido posse, não se podendo daí extrair qualquer violação aos limites objetivos da causa. Pelo contrário. Pretendida a imissão na posse, respondeu-lhe, o Estado-jurisdição, que a tanto não teria direito.

Por outro lado, e ainda no que concerne à alegação de excesso aos limites objetivos da lide, é forçoso concluir que a questão não se encontra expressamente prequestionada no acórdão, revelando-se incidente o enunciado 282/STF.

No mérito, o juízo sentenciante julgou improcedente o pedido formulado pelo recorrente de imissão na posse de imóvel urbano, localizado no lote 13, quadra 28 da Av. Nereu e esquina com a Rua Partenope, na cidade de São Sebastião.

Assim o fez por entender que o autor não teria direito a reivindicar, por não ter título registrado de propriedade, sendo que o imóvel encontra-se em nome de terceiro. Asseverou, também, que o demandante não possuiria direito à manutenção, nem à reintegração, por ausência de comprovação de que atualmente tenha ou algum dia tenha tido posse do bem.

Afastou, por fim, o direito à imissão, pois o recorrente não teria comprovado o domínio do imóvel e, do mesmo modo, sequer a posse injusta do demandado teria evidenciado, máxime a prova de 16 anos de posse do bem produzida pelo réu.

O acórdão recorrido, de sua parte, manteve a sentença, considerando não se debater acerca da posse ou a sua qualidade na presente ação, sendo, sim, necessário o domínio do imóvel objeto da lide. Referiu que o autor descurou de regularizar o seu vínculo, apesar de ter apresentado contrato mediante o qual negociou o imóvel com a proprietária cujo nome encontra-se registrado.

A propósito:

Aliás, este é o ponto central da demanda, e claramente se percebe que o

> *apelante descuidou-se de regularizar oportunamente o seu vínculo com o imóvel pelo qual litiga, pois olvidou-se da regra trazida pelo art. 1.245, caput, do Código Civil, este que impõe que para que se considere ocorrida transferência da propriedade entre vivos, necessário o registro do título translativo no Registro de Imóveis.*
>
> *Como isto não fez o apelante, consoante se infere do documento de fls. 16, não pode ser considerado proprietário do bem, embora apresente nos autos contrato em que se vê ter ele negociado aludido bem com a original proprietária, esta última que, na verdade, de acordo com o § 1°, do dispositivo acima indicado, continua a ser havida como a dona do imóvel.*
>
> *Esta circunstância retira integralmente a razão do recorrente, pois, por mais que ele não aceite, não se tornou, ao menos por enquanto, proprietário do bem objeto desta ação.*
>
> *Além disso, não provou o apelante ter exercido posse sobre o imóvel em questão, ficando nos autos, ao contrário, caracterizado que esta posse vem sendo exercida, já por muitos anos, pelos apelados, não havendo, desta forma, condição de simplesmente retirar-se estes que na área se encontram, para substitui-los pelo recorrente, pois não haveria título para operar-se tal substituição.*
>
> *Em virtude destas constatações, é caso de manter-se a sentença impugnada.*

A discussão, pois, concentra-se na necessidade, ou não, do registro do contrato de compra e venda no Cartório do Registro de Imóveis para o exercício da pretensão de imissão na posse e, ainda, o confronto dos direitos dos litigantes sobre o bem.

Na doutrina, lembra Luciano Camargo, com apoio em Bessone, que a **ação de imissão na posse é ação de domínio**, da mesma forma que a ação reivindicatória, tem por pedido a posse e como causa de pedir a propriedade.

Ditos doutrinadores, referem que a imissão, no mais das vezes, é ajuizada por aquele que adquire a propriedade e procura ver a ele alcançada a posse de terceiro que se negue a do imóvel sair.

Nesse sentido, professam:

> *Apesar do nome a ação de imissão na posse também é ação do domínio. Assemelha-se à ação reivindicatória por ser ação do domínio, mas tem um pressuposto que a especializa. A ação de imissão na posse é a ação do proprietário, em matéria imobiliária do proprietário tabular, para obter a posse que nunca teve. Neste aspecto, assemelha-se às ações possessórias quanto ao pedido, mas não quanto à causa de pedir, que é diversa.*
> *A causa de pedir na imissão é o domínio e o pedido a posse, fundada no direito à posse que integra o domínio (ius possidendi). Já a causa de pedir nas possessórias é a posse, injustamente ameaçada, turbada ou esbulhada, cujo pedido è a própria defesa da posse. A imissão na posse é freqüentemente manejada nas hipóteses de aquisição de bem que se encontra com terceiro que se nega a restituí-lo ao dono. Saliente-se que, caso a relação jurídica entre terceiro e anterior proprietário seja locatícia submetida ao regime da L 8.245/1991, o remédio é o despejo (LI 5° caput).*
>
> > *"Se não se considerar demasia a especulação que passamos a fazer, diremos que a distinção processual moderna entre a causa de pedir e o pedido pode ajudar na interpretação do pensamento de Savigny. Permitimo-nos suspeitar de que ao famoso romanista não passou despercebido o fato de que* ***o objeto da ação é o mesmo, tanto na reivindicatória e na de imissão na posse quanto na ação de reintegração e na de manutenção de posse****. **Nos quatro casos, o que o autor da ação quer é a posse**, importando-lhe pouco que ela preexista, como sucede na reintegração ou na manutenção de posse, ou que não haja existido antes, como ocorre na reivindicatória e na imissão na posse. A causa de pedir é que pode variar. Quem tem posse e é turbado ou esbulhado, funda-se no próprio fato possessório para pretender que ele não seja alterado por meio de violência, ou que somente possa ser modificado por efeito de decisão judicial.* ***Quem tem o domínio e nunca teve posse quer conquistá-la porque é dono.*** *Do mesmo modo, quem tem um título, de natureza pessoal ou obrigacional, que autorize a aquisição da posse, a quer por ter direito a ela, não por haver sofrido ou estar na iminência de sofrer alguma violência contra a sua atual situação fática. Como se vê, o pedido, nos quatro casos, tem por objeto a posse, mas a causa de pedir pode ser a preexistência do fato possessório ou a inexistência dele e a existência do ius possidendi produzido por um título de natureza real ou obrigacional. (...)".* (*in Direito das Coisas*, Ed. RT, 1ª ed. em e-book, 2014, Cap. XI, item 80.2)

Em apoio a essa orientação, no sentido de a ação ser petitória e, ainda,

exigir a propriedade por parte do autor, já manifestou esta Colenda Terceira Turma:

> *DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA NÃO DEMONSTRADA. EXECUÇÃO DE SENTENÇA. IMISSÃO NA POSSE. CARTA DE ARREMATAÇÃO. REGISTRO. NECESSIDADE.*
> *1. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.*
> *2. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.*
> *3.* ***A pretensão de quem objetiva a imissão na posse fundamenta-se no direito de propriedade. Visa à satisfação daquele que, sem nunca ter exercido a posse, espera obtê-la judicialmente.***
> *4. Logo, na medida em que a transferência da propriedade imobiliária ocorre com o registro do título aquisitivo - no particular, a carta de arrematação - perante o Registro de Imóveis, somente depois da prática desse ato é que o arrematante estará capacitado a exigir sua imissão na posse do bem.*
> *5. Recurso especial não provido.* ***(REsp 1238502/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/05/2013, DJe 13/06/2013)***
>
> *RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE - NATUREZA JURÍDICA - INSTRUMENTO PROCESSUAL QUE REVELA UM VIÉS PETITÓRIO - DIREITO REAL DE PROPRIEDADE - CONSTITUIÇÃO - REGISTRO - PRETENSÃO DE IMITIR-SE NA POSSE - PREVALÊNCIA DAQUELE QUE É TITULAR DO DOMÍNIO - RECURSO ESPECIAL PROVIDO.*
> *1.* ***A ação de imissão na posse, ao contrário do que o nomen iuris pode indicar, tem natureza petitória.***
> *2. A presente ação (ação de imissão na posse) é instrumento processual colocado à disposição daquele que, com fundamento no direito de propriedade e sem nunca ter exercido a posse, almeja obtê-la judicialmente.*
> *3.* ***De acordo com a legislação de regência, o direito real de propriedade imobiliária se perfaz com o respectivo registro no fólio real, medida esta não tomada pelos recorridos que, a despeito de terem adquirido o bem em momento anterior, não promoveram o respectivo registro, providência tomada pelos recorrentes.***
> *4. In casu, confrontando o direito das partes, com relação à imissão na posse, há de prevalecer aquele que esteja alicerçado no direito real de*

> *propriedade, na espécie, o dos recorrentes.*
> *5. Recurso especial provido.* ***(REsp 1126065/SP, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/09/2009, DJe 07/10/2009)***

A par desta orientação jurisprudencial e doutrinária, há, ainda, entendimento outro que assume conclusão em alguma medida diversa a acima aludida, concluindo no sentido de que **o fundamento para a propositura da ação de imissão na posse não se esgota na propriedade**, lugar que, não se olvida, seria o seu leito normal.

As Colendas 3ª e 4ª Turma, esta em oportunidade um pouco mais recente, já tiveram oportunidade de assim concluir, enfatizando que, mesmo aquele que não tem a propriedade, mas possui título aquisitivo, é detentor de pretensão à imissão na posse no imóvel adquirido.

Os precedentes a que me refiro são os seguintes:

> *IMISSÃO DE POSSE. AÇÃO AJUIZADA POR COMPROMISSÁRIO-COMPRADOR. DIREITO A POSSE. PROMESSA DE VENDA E COMPRA NÃO REGISTRADA. ADMISSIBILIDADE. OBRIGANDO-SE O PROMITENTE-VENDEDOR NO CONTRATO A PROCEDER A ENTREGA DO IMÓVEL AO COMPROMISSÁRIO-COMPRADOR, DESDE LOGO OU EM DETERMINADO TEMPO, A ESTE E FACULTADO O EXERCÍCIO DA AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE, AINDA QUE NÃO ESTEJA A PROMESSA REGISTRADA NO ÁLBUM IMOBILIÁRIO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO, MAS IMPROVIDO.* ***(REsp 93.015/PR, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 12/08/1996, DJ 29/10/1996, p. 41655)***

> *DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA CONEXA COM A AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL POR ESTRANGEIROS. RESTRIÇÕES. LEI N. 5.709/1971. NULIDADE DE DIREITO MATERIAL. ART. 243 DO CPC. INAPLICABILIDADE. PRONÚNCIA DA NULIDADE DE OFÍCIO. POSSIBILIDADE. REGULARIZAÇÃO DA SOCIEDADE. FUNCIONAMENTO NO BRASIL. CONVERSÃO DA ÁREA RURAL EM URBANA. RENOVAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO. POSSIBILIDADE. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. ESCRITURA PÚBLICA DECLARADA NULA. VIABILIDADE.*

> *EFEITOS. INSTRUMENTO PARTICULAR DE TRANSMISSÃO DA POSSE. PROCEDÊNCIA.*
> *(...)*
> *9.* ***A ação de imissão na posse é de natureza petitória e tem como fundamento, geralmente, a propriedade imóvel, mas não exclusivamente. Não só o proprietário pode lançar mão dessa ação para o ingresso originário na posse, mas outros que, tendo título inapto à transmissão imediata da propriedade, já têm direito à posse em razão desse título.*** *Doutrina e precedentes.*
> *10. Recurso especial a que se dá provimento.* ***(REsp 1273955/RN, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/04/2014, DJe 15/08/2014)***

O Ministro Salomão, neste último julgado, lembra pertinente lição de Cristiano Farias e Nelson Rosenvald, que, de sua parte, remontam às palavras do saudoso processualista, Ovídio Baptista da Silva:

> *A outro turno, importa ressaltar que a ação de imissão de posse extrapola os limites até agora enunciados de legitimação no polo ativo.* ***É ação petitória que não socorre tão-somente ao proprietário****, podendo-se afirmar com segurança que* ***outras pessoas dela farão uso em situações específicas****. Em monografia sobre a matéria explica OVÍDIO BAPTISTA DA SILVA que "esse raciocínio coloca o* ***fundamento decisivo e o único relevante para saber-se do cabimento da ação de imissão de posse****, no caso de promessa, ou em qualquer outro, que é* ***a existência ou não de negócio jurídico sobre transmissão da posse de que derive ao autor o direito de imitir-se na posse do bem objeto do contrato****".*
> ***Na promessa de compra e venda - independentemente de registro, cláusula de arrependimento ou pagamento do preço -, caso os contratantes tenham expressamente previsto que o promissário comprador será imediatamente imitido na posse, não sendo a obrigação adimplida pelo promitente vendedor, a pretensão ao ingresso no bem será viabilizada em virtude da cláusula de imissão.***
> *O raciocínio é perfeito. Se não concedida esta via ao promissário comprador, faltar-lhe-ia outra para exercitar sua pretensão. Não poderia reivindicar pois não integralizou as prestações. Excluída também restaria a possessória, pois nunca teve poder de fato sobre a coisa.*
> ***Esses comentários não se aplicam exclusivamente à hipótese de uma promessa de compra e venda; aplicam-se igualmente a todas relações consequentes a negócio jurídico de transmissão de posse, em que é outorgado contratualmente ao demandante o direito de se imitir na***

> ***posse do bem*** *(FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. Direitos reais. 5 ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2008, p. 149-150).*

Essa mesma orientação é professada, ainda, por Arnaldo Rizzardo (*in Direito das Coisas*, Ed. Forense, p. 151):

> *Classifica-se, ainda, como ação petitória, reservada aos adquirentes do imóvel, para haverem a respectiva posse contra os alienantes. Distingue-se da ação reivindicatória, na qual o direito à posse decorre do domínio, que é a causa petendi da ação. Na ação de imissão, o direito à posse nem sempre se origina da condição de proprietário do autor. É viável que se ampare o autor em relação contratual ou legal. Mesmo não sendo proprietário, assegura-se a pretensão de imitir-se na posse, como acontece com o cessionário de herança. Na primeira, discute-se a propriedade, enquanto na última o fundamento está no direito à posse. Mas o objeto da reivindicatória, que é a posse em razão do domínio, envolve o objeto da imissão consistente no direito à posse.*
> ***Assim, encontram-se legitimados a promover a imissão de posse não só os adquirentes titulares do domínio.*** *Há situações autorizadoras da imissão em favor de quem está amparado numa relação obrigacional, como no caso de retornar a posse ao promitente vendedor, se o promitente comprador descumpre o contrato.*

Feitos estes registros, lembro que a ação de imissão na posse fora regulada no CPC de 1939, mas não mais pelo CPC de 1973.

Diziam os arts. 381 e 382 que a referida demanda é ação do adquirente contra o vendedor ou terceiro na posse do imóvel e que, por isso, dependia da prova do domínio.

Ilustro:

> ***Art. 381.*** *Compete a ação de emissão de posse:*
> *I – aos adquirentes de bens, para haverem a respectiva posse, contra os alienantes ou terceiros, que os detenham;*
> *(...)*
>
> ***Art. 382.*** *Na inicial, instruída com o título de domínio, ou com os documentos da nomeação, ou eleição, do representante da pessoa jurídica, ou da constituição do novo mandatário, o autor pedirá que o réu seja citado para, no prazo de dez (10) dias, contados da data da*

> *citação, demitir de si a posse dos bens, ou apresentar contestação, sob pena de, à sua revelia, expedir-se mandado de imissão de posse, sem prejuízo das perdas e danos que em execução se liquidarem.*

A ausência de previsão da ação de imissão na posse no rol de ações de rito especial no CPC de 1973, explicou Ovídio Baptista, não a retirou do ordenamento jurídico, apenas fazendo com que o rito a ser adotado fosse o ordinário ou sumário (*in A Ação de Imissão de Posse*, Ed. Saraiva, 1981, p. 148).

Não tenho dificuldades em reconhecer que o promissário comprador em face do vendedor terá, sempre, mesmo sem registro do título, a possibilidade de exigir que o Estado-jurisdição - como o era na via adjudicatória - a ele alcance a tutela específica consubstanciada inscrição do seu título no respectivo álbum imobiliário e, ainda, dê posse ao comprador ante o descumprimento das obrigações constantes no contrato.

Nestas hipóteses, porque bastante a relação obrigacional decorrente do acordo celebrado com o vendedor, poderá o juiz viabilizar ao promissário comprador a escritura definitiva, e, ainda, a posse do bem.

A controvérsia se adensa, no entanto, quando terceiros estão na posse do imóvel sobre o qual o autor não possui, ainda, propriedade, e, assim, não tem direito real a ser exercido erga omnes.

Diante desta situação, tenho que, ainda assim, o adquirente do bem há de possuir meios de, possuindo título hígido pelo qual o proprietário do imóvel a ele promete transferir a propriedade do imóvel, adentrar na sua posse, para o que possível a utilização da ação de imissão.

O adquirente que tenha celebrado promessa de compra e venda da qual advenha a obrigação de imissão na posse do bem, entendo, tem a possibilidade de ajuizar a competente imissão na posse, já que, apesar de ainda não ser proprietário, não disporá de qualquer outra ação frente a terceiros - que não o

vendedor/proprietário - que possuam, à aparência, ilegitimamente o imóvel.

Não poderá pretender manter ou ser reintegrado na posse de imóvel que, apesar de ter higidamente comprado, nunca veio a ter sobre ele posse.

Também não poderá lançar mão da ação reivindicatória.

Aliás, consoante reconhecido pela instância de origem, os próprios demandados acostaram documentos relativos à fiscalidade municipal em que constaria o autor, ora recorrente, como proprietário do bem objeto de discussão, dando a entender que estavam cientes que terceiro seria ao menos compromissário do imóvel frente ao Município.

Por outro lado, em que pese o acórdão recorrido tenha reconhecido que os atuais ocupantes do imóvel nele residiriam há vários anos e que o demandante não teria evidenciado que o possuiriam de modo injusto, é também verdade que não há título em nome dos réus que, frente à lei de registros públicos e ao princípio da continuidade registral, a eles alcance, em princípio, a possibilidade de registrá-lo.

Tenho que a interpretação que evite situações como a presente é aquela defendida por Ovídio Baptista, Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald, em que o adquirente (promissário comprador) do bem, que mantém hígido vínculo negocial com aquele que figura como proprietário do imóvel, poderá lançar mão da ação de imissão de posse, de modo a ver-se nele imitido.

Necessário, no entanto, verificar de modo mais aprofundado, agora diante do reconhecimento da possibilidade de o compromissário comprador ajuizar ação de imissão, se os réus ostentam título que possa vir a lhes franquear a propriedade do bem, situação que somente poderá ser analisada pela Corte de origem, pois limitada à análise das provas coligidas nos autos.

Nesta perspectiva, estou em reformar o acórdão recorrido, reconhecendo a possibilidade de o compromissário comprador ser imitido na posse do imóvel,

mesmo ainda não sendo dele proprietário registral.

Determino, ainda, que o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, à luz das provas trazidas e dos argumentos esgrimidos pelos réus, verifique se ostentam direito a lhes franquear a propriedade do imóvel, sem o que deverá o autor ser imitido na sua posse.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial.

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0221125-7 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 1.724.739 / SP**

Números Origem: 00059668020108260587 16972010 59668020108260587

EM MESA JULGADO: 26/03/2019

Relator
Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. OSNIR BELICE

Secretário
Bel. WALFLAN TAVARES DE ARAUJO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	CARLOS CAMACHO
ADVOGADO	:	MICHELE VIEIRA CAMACHO - SP254564
RECORRIDO	:	AILTON FERREIRA OLIVEIRA
RECORRIDO	:	TEREZA MIRANDA FERREIRA OLIVEIRA
ADVOGADO	:	ZILDO EURICO DOS SANTOS SOBRINHO - SP044316

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Posse - Imissão

SUSTENTAÇÃO ORAL

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

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, deu 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.