Imissão na posse pode ser ajuizada antes de registro em cartório

É possível a imissão na posse do imóvel nos casos em que o comprador possui contrato de compra e venda, mas não registrou o documento em cartório imobiliário.

STJ

STJSanseverino apontou precedentes de que, mesmo aquele que tem o título aquisitivo é detentor de pretensão à imissão na posse do imóvel adquirido

Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça reconheceu que um comprador pode ajuizar a ação de imissão na posse, mesmo que o imóvel ainda esteja registrado em nome do antigo proprietário.

De acordo com o processo, os ocupantes ilegais residem no imóvel há 16 anos. Sem conseguir um acordo para a desocupação, o comprador – que já havia quitado todas as prestações, mas não formalizou a transferência da propriedade – ingressou com ação de imissão na posse.

A sentença, mantida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, negou o pedido por entender que cabia ao comprador provar o domínio e a posse injusta exercida pela outra parte.

O relator no STJ, ministro Paulo de Tarso Sanseverino, apontou que a particularidade do caso é o fato de terceiros terem a posse do imóvel enquanto o comprador ainda não possui propriedade e, assim, não tem direito real a ser exercido.

Segundo o ministro, o comprador do imóvel precisa ter meios para posse e poder usar o imóvel. "O adquirente que tenha celebrado promessa de compra e venda da qual advenha a obrigação de imissão na posse do bem 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", explicou.

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

Sanseverino também apontou que a jurisprudência do STJ considera que a imissão na posse se fundamenta no direito à propriedade, mas, ao mesmo tempo, entende que o fundamento para propor a ação de imissão na posse não se esgota na propriedade.

O relator citou decisões de outras Turmas frisando que mesmo aquele que não tem a propriedade, mas possui título aquisitivo, é detentor de pretensão à imissão na posse do imóvel adquirido. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Date Created
28/04/2019

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.