

AÇÃO REIVINDICATÓRIA**POSSUIDOR DE BOA-FÉ**

Recurso

RE .

Tribunal

STF

A PARTIR DE QUANDO CESSA A DO POSSUIDOR**RESUMO**

- A posse dos réus, na instância anterior, era justa porque assim considerada por sentença irrecurável, dada em ação de reintegração de posse... . - Na sede desta reivindicatória, entretanto, aquela posse, antes justa pela ausência de violência, clandestinidade ou precariedade (CC, art. 489), veio com a tísia de injusta adquirida no momento fático em que o possuidor resistiu à pretensão do titular do domínio de reaver o imóvel passando dita posse, daí em diante, a repugnar o direito. Ac. de 02-03-1993 Arquivo do EMFOR - TJ/2.297 EMFOR 531 EMENTA: - Os titulares de compromisso de compra e venda , sem cláusula de arrependimento (irretratável) e inscrito no Registro de Imóveis, não podem ficar privados de exercerem a reivindicatória contra terceiros não titulares da posse . (Trecho da ementa). RESUMO DO ACÓRDÃO: - ... Não procede a alegação de negativa de vigência ao art. 530, inc. I, do CC, segundo o qual se opera a aquisição de propriedade imóvel pela transcrição do título de transferência no registro de imóvel, e, nem tampouco ao art. 533 do mesmo diploma, segundo o qual a transferência do domínio do Registro de Imóveis se dá na data da transcrição. - Como é sabido, foi com o Dec.-lei nº 58, de 10-12-37, que se conferiu a condição de ônus real à promessa de compra e venda de imóveis loteados. Sobrevindo a Lei nº 469, de 11-3-49, foi assegurado o direito real de processa de venda <<sobre contratos sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados>>. Ora, na espécie trata-se de direito real de promessa de venda. Houve inscrição no Registro de Imóveis da promessa de compra e venda celebrada pelos contraentes sem cláusula de arrependimento, a 13-7-82 e levada ao registro competente a 27-7-83. - Como se vê, estão em causa o Dec.-lei nº 58/37 e a Lei nº 6.014/73, que atribuem ao promissário direito real oponível a terceiro, bem assim o direito de adjudicação compulsória (art. 22). É oportuno lembrar que no acórdão ficou reconhecido que o registro (inscrição) é indispensável, para a validade do compromisso "erga omnes", além de não conter cláusula de arrependimento. - Diante das normas específicas valeram-se os autores da reivindicatória visando reaver o bem de quem injustamente estava na sua posse. - Os autores, titulares de compromisso de compra e venda, sem cláusula de arrependimento (irretratável) e inscrito no Registro de Imóveis, não podiam ficar privados de exercer a reivindicatória contra terceiros que eram titulares da posse. Apenas a detinham ilegítimamente, conforme a análise probatória e conclusão efetuadas pela sentença e mantida pelo acórdão do objeto do RE. Ac. de 25-11-1986 Arquivo do STF - DJ 29-5-87 - Ementário nº 1.463-2 Arquivo do EMFOR, STF/173.

EMENTA

A posse na reivindicatória, ainda que justa pela ausência de violência, clandestinidade ou precariedade (CC, art. 489), torna-se injusta no momento fático em que o possuidor resiste à pretensão do titular do domínio de reaver o bem, passando a posse, daí em diante, a repugnar o Direito.

NOTA DA REDAÇÃO

DJ