

Questão Discursiva 02855

João Floriano e s/m Maria Dolores ajuízam ação de reivindicação de imóvel urbano, em que os autores se baseiam em escritura devidamente transcrita no Registro Imobiliário, e os réus, Pedro Leôncio e Tereza Dulcenira se defendem com base em posse oriunda de contrato de compromisso de compra e venda não registrado e outorgado por outrem que não o reivindicante. Os autores enfatizam a posse injusta dos réus, enquanto estes, na defesa, invocam posse justa de boa-fé. Decidir.

Resposta #004086

Por: Jack Bauer 5 de Maio de 2018 às 20:37

Em primeiro lugar, cabe registrar que, de acordo com o Código Civil e a Lei de Registros Públicos, presume-se dono aquele que consta como legítimo dono no Ofício de Registro de Imóveis. No entanto tal presunção é relativa e pode ser ilidida por prova inequívoca.

Os réus, por seu turno, possuem compromisso de compra e venda não registrado e outorgado por quem não era dono. Ocorre que, conforme Súmula 84 do STJ, mesmo quando não registrado, o compromisso de compra e venda oferece proteção possessória.

Além disso, os réus possuem de boa-fé, não havendo prova sobre eventual invasão ou outro vício. E consoante famoso brocardo jurídico, a boa-fé se presume, a má-fé se prova.

Por fim, deve ser lembrado o princípio da função social da posse, pois os autores têm apenas a propriedade, enquanto os réus têm a posse e usufruem dela, dando-lhe um destino, o que merece proteção, inclusive por força do art. 5º, CF.

Assim, julgaria a reivindicatória improcedente, dando prevalência à função social da posse e à boa-fé.