

MD

Rev. K. B.

RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 8.952 - Minas Gerais

EMENTA - Art. 859 do Cod. Civil. Prioridade de transcrição. Art. 524 do Cod. Civil.

Carta de arrematação. Usucapião. Pode ser oposto como defesa independentemente de sentença anterior, que o declare. Justo título.

ACORDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de recurso extraordinário nº 8.952, de Minas Gerais, recorrentes Olimpio Soares de Vasconcelos e sua mulher, recorridos Alceu Evangelista e sua mulher.

Acorda a Segunda Turma do Supremo Tribunal Federal, integrando neste o relatório retro e na conformidade das notas taquigráficas precedentes, conhecer do recurso e negar-lhe provimento, pagas as custas na forma da lei.

Rio, 6 de julho de 1948 (data do julgamento).

G. Norato - Presidente e relator

MD

RECURSO EXTRAORDINARIO Nº 8.952 - Minas Gerais

RELATOR: - O Sr. Ministro Orosimbo Nonato
RECORRENTE: - Olimpio Soares de Vasconcelos e sua mulher
RECORRIDO: - Alceu Evangelista e sua mulher

R E L A T O R I O

O SR MINISTRO OROSIMBO NONATO: - O caso dos autos foi assim exposto ao ilustre Tribunal do Estado de Minas, pelo saudoso e eminente Desembargador Leal da Paixão: -

"Olimpio Soares de Vasconcelos e sua mulher quizeram reivindicar duas glebas de terras descritas na inicial. Da 1ª, está de posse Alceu Evangelista e da 2ª, Jamil Tannus. Contestada a ação pelo r. Alceu Evangelista (fls 37) e por Jamil Tannus, houve a desistência da ação quanto a este último (fls), prosseguindo, porém, contra Alceu Evangelista. A sentença de fls., entendendo tratar-se de interditos recuperando possessionis, julgou a ação improcedente e, quanto à alegação dos reus de terem terras adquiridas por usucapião, essa sentença decidiu que esse usucapião não podia ser reconhecido nesta a ação, mas em outra, com intimação dos interessados presentes e ausentes.

Apelaram em 1º lugar os rr. Alceu Evangelista e sua mulher da parte da sentença que não lhes reconhecia o usucapião (fls 174).

Essa apelação foi recebida em ambos os efeitos. Por sua vez, apelaram os ÁA. em 2º lugar (fls), sendo a apelação recebida em cunhos, efeitos. Este Tribunal, no Ac. de fls. 196, conhecendo dessas duas apelações, deu provimento à apelação dos 2ºs apelantes, cassou a sentença apelada, determinando que, em 1ª instancia, fosse a ação julgada como reivindicatória, como querem os 2ºs apelantes, apreciando-se, en-

Rec. ext. 8.952

-2-

"tão, as alegações dos 1ºs e dos 2º apelantes, inclusive as que os 1ºs apelantes fizeram em relação ao usucapião e considerou, assim, prejudicada a apelação dos 1ºs apelantes.

Voltando os autos à 1ª instancia, a sentença de fls 204 usque 204 julgou improcedente a ação, dizendo que, além dos seus docs., tem os reus a seu favor o usucapião ordinário, por possuírem o imóvel há mais de 20 anos, com justo título e boa fé.

Apelaram oportunamente os Autores"

E aquele Colegio Judiciário, pelo Ac. de fls 222, confirmou a sentença por seus jurídicos fundamentos. O relator, demais disso, fundamentou o seu voto, verbis: -

"Os apelados provaram, com título mais antigo do que o dos apelantes, o seu domínio sobre as terras reivindicadas, pois o título de domínio daqueles foi registrado a 28 de maio de 1937 e o destes a 18 de abril de 1940. Alegam os apelantes que os RR. adquiriram as terras "a non domino". Sendo os AA. apelantes estranhos ao contrato de aquisição feito pelos apelados, não podem ser prejudicados por tal aquisição. Mas, a nulidade desse contrato não sendo absoluta, como escreve Espinola, e, sim, relativa, não pode ser decretada ex-officio, devendo ser ~~na~~ alegada somente pelo verdadeiro dono (Rev. For., v. 80, pags. 380-381 e "Questões R e Pareceres", v. 1º p. 175). Tal alegação fizeram, como verdadeiros donos, os apelantes, mas os apelados figuram no contrato de ~~xxxxix~~ aquisição das terras como adquirentes de boa fé, pois não há prova de que sabiam que comprovam a non domino e tem a seu ~~na~~ favor os requisitos da prescrição aquisitiva ordinária, pelo tempo de mais de 20 anos. Assim, têm os apelados a proteção do Direito. A alegação dos apelados, de ~~xxxxxxx~~ ser nula a arrematação das terras reivindicadas feitas pelos apelantes no arrolamento dos bens dos constituintes destes, não procede, pois o advogado que tem poderes em juízo apenas para defendendo seus constituintes não pode ser considerado mandatário encarregado da alienação de bens do mandante, como escreve Carvalho Santos (v. Acod. Civ. Coment., vol. 16, p. 137).

Não se dobraram ao julgado Olimpio Soares e sua mulher e lhe opuseram recurso extraordinário, invocando as letras a e d do dispositivo constitucional. A letra a, por ofensa do art. 524 do Cod. Civil.

Rec. ext. 8.952

-3-

A letra d, por se achar o Ac. às testilhas com os julgados insertos na Rev.For., v. LXXXVI, p. 720, do E. Trib. de Ap. de S. Paulo e na mesma Rev. v. ~~XXX~~ v. XCVIII, p. 132, do E. Trib. do Rio de Janeiro. As partes razoaram a fls e fls.

A julgamento.

Rio, 16 de junho de 1948.

(a) Orosimbo Nonato.

- - -

SEGUNDA TURMA

RECURSO EXTRAORDINÁRIO N. 8.952 - M. GERAIS

V O T O

O SENHOR MINISTRO OROSIMBO NONATO, relator: - Entre os títulos de aquisição de domínio produzidos pelos pleiteantes, o Ac. recorrido deu prevalência ao que apresentava prioridade de transcrição - o que frisa com a lei e os princípios e deriva, como observam os recorridos, da presunção estabelecida pelo art. 859 do Código Civil.

Os mesmos recorrentes não o negam. Apenas derivam o debate para outros quadros, deixando inatingido aquele fundamento da decisão.

Ainda, porém, aceitas as balizas traçadas pelos recorrentes à controvérsia, não se vislumbra no aresto recorrido sinal de ofensa de letra de lei.

O dispositivo cuja vulneração os recorrentes acusam, é o art. 524 do Código Civil que menciona as faculdades que constituem o direito de propriedade, e que é, segundo já se observou, uma federação de direitos: - o ius utendi, o ius ^{disponendi} fruendi, o ius obtendi e o ius reivindicandi.

E o acuso deriva de que esse complexo de direitos não foi reconhecido a um titular de carta de arrematação formalizada e registada.

Mas, o aresto não negou a eficácia da carta de arrematação, em tese, senão que, no caso, atendeu à prioridade do registo do título de aquisição dos recorridos.

Não se trata de invalidar carta de arrematação formalizada, senão de atribuir superioridade, no embate de provas, a título pre-registrado. A carta de arrematação não adquire eficácia de transmitir o domínio antes da transcrição. E se esta se leva a efeito quando no título que se lhe opõe já se atenda a essa formalidade, o princípio da prioridade terá que ser aplicado em toda a sua extensão.

O cortejo de solenidades e a publicidade da aquisição em pública almoeada não dispensam a transcrição da carta e, ainda aqui, é o registo que assinala a transmissão. Os atos anteriores, posto apresentem alcance e momento, não são poderosos, como o pacto, à transferência da propriedade.

E se à transcrição da carta se opõe registo anterior, a prioridade dêste tem as consequências reconhecidas na decisão da justiça mineira.

A hasta é venda judicial ~~sem dúvida~~, mas, sem dúvida, modalidade de venda. A transcrição, ainda aqui, funciona como indispensável à transmissão da propriedade, dizendo, ao propósito, um mestre no assunto, o Sr. Desembargador Serpa Lopes: -

".... Consequentemente, se um imóvel, devida

mente transcrito, é vendido em hasta pública, em virtude de processo em que o seu legítimo proprietário não foi parte, essa arrematação não possui fôrça para fazer perimir os direitos desse mesmo legítimo proprietário, por isso que, entre a venda judicial e o direito resultante da transcrição, êste prepondera sôbre aquela, em consequência dessa razão fundamental: - a venda judicial é um título para aquisição do domínio; a transcrição é o próprio título de propriedade". (Tratado dos Registos Públicos, v.IV, pag. 80).

O que a arrematação torna inagitável é a questão do preço; mas, não constitui modo originário de aquisição de domínio, sujeita que se acha à transcrição. E, nesse sentido cita o autor invocado em rôr de acordãos (liv. cit., p. 81).

O v. Ac. recorrido, pois, no particular de que se trata não vulnerou a lei. E o mesmo passa quando, para reconhecer a existência de usucapião, deixou de exigir sentença transcrita.

O usucapião pode ser oposto, como defesa, (é o caso) independentemente de sentença anterior, que o declare e que, registada sirva de título ao dominus. O usucapião é, como a transcrição, modo de adquirir domínio. É modo originário de adquirir domínio, com a perda do antigo dono, cujo direito sucumbe em face da aquisição. O proprietário, como já ensinava Lafayette, perde o domínio porque o adquire o possuidor. A transcrição, no caso, exige-se para o exercício do ^{ius} disponendi; mas não é constitutiva.

Compreende-se, pois, que se o usucapiente quer assumir a posição de autor no pleito deva usar da faculdade aludida na parte final do art. 550 do Cód. Civ., verbis: "podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para a transcrição no registo de imóveis".

Mas, se se trata de suscitar simples meio de defesa, basta a prova, no discurso da lide, da ocorrência dos extremos do usucapião. A lição, ao propósito, de Alas é a que tem recebido sufrágios mais numerosos na jurisprudência.

E' de notar-se que a faculdade aludida está no dispositivo que versa o usucapião extraordinário, art. 550. No dispositivo que disciplina o usucapião ordinário (caso dos autos), no art. 551 inexistente referência à transcrição de sentença. E' que, no caso do usucapião ordinário, o usucapiente já tem título registado, bastando, se proprio^{uv} frutuosamente ação de usucapião, "averbar a sentença à margem da transcrição cuja validade plena ficou por ela assegurada". (Serpa Lopes, liv. cit., v. cit. n. 506, in fine). E assim, e principalmente no caso do art. 551, pode o usucapião ser oposto como defesa, sem necessidade de prévia decretação judicial, e ele não só deixa de exigir inexistência de justo título, como tem a ocorrência dêsse justo título como um de seus extremos legais, de acôrdo com o cit. art. 551.

O justo título é, exatamente, uma das condições de usucapião ordinário e para que o instrumento como tal se categorize mister se faz seja lavrado

com as formalidades substanciais e se ache transcrito, como, como já ensinava Lafayette (Dir. das Cousas, § 68, p. 163), sem o que não seria "hábil, em tese, à transferência do domínio".

O título, ensina, de seu turno, Clovis Bevilacqua deve ser justo, segundo as formas do direito. Entre essas formas está a transcrição..." (Cód. Civ. Com. vol.3, p. 84).

E nem a alegação de tratar-se de compra a non domino elimina a existência de justo título. Ao contrário: - o justo título, quasi sempre, resulta de aquisição a non domino em instrumento formalizado.

Guillouard^h -

"Le juste titre... est un titre qui, s'il émanait du propriétaire véritable et capable d'aliéner, transférerait la propriété. Considéré en lui même, dans sa forme intrinsèque, il doit être de nature à transférer la propriété, en ne tenant compte ni du droit de propriété de celui de qui il émane, ni de sa capacité d'aliéner". (Traité de la Presc., II, n. 544). E, ainda:

"L'expression juste ajoutée au mot titre ne signifie nullement que la transmission de propriété doit être régulière: - si elle l'était, la prescription serait inutile au possesseur. Elle signifie seulement que ce titre doit être, en lui même, translatif de propriété, de telle sorte que la propriété serait transférée s'il émanait du véritable propriétaire: - ce qui lui manque, c'est la qualité de propriétaire chez celui de qui il émane, et c'est ainsi que le type du juste titre, dans notre matière, est la vente a non domino" (liv. cit., v. cit., n. 546).

Perdura, assim, intacta, a noção de Valeio (ad Paed, liv. 41, tit. 3^a, n. 4) - instus titulus est causa habitus ad dominium transferendum, ut exemptio, donatio. E' o título válido, em tese, mas ineficaz na hipótese por emanado de quem não é proprietário. Se sua eficácia se desse em abstrato e no caso concreto, "la usucapión ordinaria resultaria inutil pues concederia la adquisicion de una cosa ya adquirida" (Alas, de la Usucapión, p. 207, in fine).

Assim, e em suma, a existência de justo título não só deixa de impedir a ocorrência de usucapião ordinário, como constitui um de seus requisitos.

O Ac. recorrido não vulnerou texto de lei. Como, entretanto, ao propósito da exigência de sentença transcrita para a alegação de prescrição aquisitiva, lavra discórdia - aliás cada vez mais desavultosa - na jurisprudência, conheço do recurso e pelas razões expostas nego-lhe provimento.

* * *

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

6. Julho. 1948

G.S.C.

SEGUNDA TURMA

RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 8.952 - MINAS GERAIS

RECORRENTES: Olimpio Soares de Vasconcelos e sua mulher;
RECORRIDOS: Alceu Evangelista e sua mulher.

D E C I S Ã O

Como consta da ata, a decisão foi a seguinte:
CONHEÇERAM DO RECURSO E NEGARAM-LHE PROVIMENTO, DECISÃO UNA
NIME.

J. O. de Andrade

Secretário da 2ª. Turma.