

JUSTO TÍTULO E BOA-FÉ NO USUCAPIÃO DE IMÓVEIS

Doutrinas Essenciais de Direito Registral | vol. 3 | p. 1077 - 1084 | Dez / 2011
DTR\2012\875

Alipio Silveira

Área do Direito: Imobiliário e Registral

Sumário:

- O justo título - A transmissão "a non domino" - O justo título deve ser efetivo - A boa-fé em matéria de usucapião - Aquisição imediata "a non domino"

Revista dos Tribunais • RT 209/491 • mar./1953

O usucapião ordinário se destina a sanar, ao fim de certo número de anos, alguns dos defeitos graves do título de transmissão da propriedade imóvel. Para que o possuidor obtenha tão grande vantagem patrimonial, em detrimento do legítimo dono, é preciso: além do decurso de 10 anos entre os presentes ou 20 entre ausentes, que tenha justo título e esteja de boa-fé ("Código Civil (LGL\2002\400) Brasileiro", art. 551.)

A lei exige do possuidor, além da boa-fé, justo título.

O justo título

Para que se possa chegar ao conceito de justo título, é indispensável que se tenha noção adequada de título.

Título, define João Mendes Júnior, é o fato que, considerado na ordem moral, produz no sujeito ativo (titular) o direito, e no terno ou sujeito passivo (a pessoa obrigada), a obrigação. ("Direito Judiciário Brasileiro", 2ª ed., 1918, pág. 8.)

E acrescenta êle que não- se deve confundir o título (que é o fato em sua forma intrínseca) com o formal extrínseco do título. Vulgarmente se diz – título – o instrumento escrito, mas isto é uma figura, uma metonímia em que se toma o sinal pela coisa significada, isto é, o formal do título pelo próprio título. (Ob. cit.)

A doutrina é pacífica. Assim, no mesmo sentido de que título não é o documento, mas sim o fundamento do direito, o fato que justifica a aquisição dêste, vemos: Cunha Gonçalves ("Tratado de Direito, Civil", vol. 3, § 390); Lacerda de Almeida ("Cousas", § 341); Clóvis Bevilacqua ("Código Civil (LGL\2002\400) Comentado", vol. 3, 2ª ed., pág. 87, comentário ao art. 551.)

O eminente autor do Projeto do Código Civil (LGL\2002\400) é bastante claro:

"Título é o fundamento do direito. Em relação ao domínio é o fato jurídico pelo qual a propriedade se adquire ou transfere..."

Êsses títulos – escreve João Mendes – são fatos realizados ou atos, ou contratos, ou quase-contratos, ou delitos, ou quase-delitos. Em matéria de direitos adquiridos, o título é sempre um fato estabelecido pelo homem e do qual resultam direitos e obrigações. Em outras palavras, o título abrange os fatos jurídicos, com exceção, ó claro, dos fatos naturais.

João Mendes enumera entre as várias categorias de títulos de direito, na vida civil, a doação a compra e venda, a troca, a locação, o empréstimo (comodato e mútuo) etc.

Justo título é o título ou ato jurídico hábil em tese para produzir o efeito visado, mas que se torna inoperante na hipótese, devido a eventuais defeitos graves.



E, em matéria de usucapião, justo título é todo fato ou ato-jurídico hábil em tese para a transmissão da propriedade, mas que, eventualmente, devido a defeitos graves, torna-se inoperante. Assim, a compra e venda, a doação uma vez que preencham as formalidades legais indispensáveis, são justos títulos para o usucapião, quando a transmissão, na hipótese, não se opera devido a outros vícios ou defeitos dentre os quais se destaca, pela sua importância prática, a transmissão "a non domino."

Eis como, de forma sintética, Bevilacqua conceitua o justo título:

"O título deve ser justo, segundo as formas do direito. Entre essas formas, está a transcrição a respeito dos atos declarados nos arts. 531 e 532" (ob. cit.)

Todo título, destinado a transmitir a propriedade, mas que eventualmente não transmite esse direito, isto é, não produz o- efeito específico, é por definição nulo. O título justo pertence evidentemente a essa categoria, pois é aquele cuja natureza jurídica é apta a produzir o efeito visado de transmitir a propriedade ou domínio, mas cujo vício eventual o impossibilita de produzir o efeito específico. Poder-se-ia argumentar que o justo título, uma vez que produz efeito no usucapião, não é nulo. A resposta é que tal efeito é puramente eventual, o que retira ao título o caráter de fato jurídico, e dá-lhe a qualidade de simples fato; a concorrer com o fato da boa-fé e o do espaço de tempo, no resultado final, que é a aquisição por usucapião.

Um acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas, de 26 de setembro de 1936, depois de transcrever os conceitos de Clóvis sobre justo título, acrescenta:

"Tudo isso é certo. Necessário, porém, se torna lembrar que o justo título exigido no usucapião ordinário, se é próprio, em tese, para transferir o domínio, deixa de o ser na hipótese. Do contrário, seria supérfluo recorrer ao usucapião bastando naturalmente, o título. Se justo título fôsse o título eficaz em tese e na hipótese, "la usucapión ordinaria resultaria inútil, pues concedería la adquisición de una cosa ya adquirida". – Alas, "De La Usucapión", pág. 207, in fine –. ("Revista Forense", janeiro de 1937, pág. 122, 2ª coluna.)

Vejamos agora em que pode consistir esse vício eventual, e se os vícios de forma são incompatíveis com o justo título.

Como ensina o notável civilista Astolfo de Rezende, o possuidor de boa-fé deve acreditar que aquele que lhe transmitiu a posse tinha, no momento em que se operou a transmissão a capacidade jurídica necessária para alienar, e o direito de alienar os bens que transmitiu. ("Da Posse e sua Proteção", vol. I, pág. 406)

A transmissão "a non domino"

No que se refere ao direito de alienar, acima referido, a transmissão "a non domino" constitui caso típico dos vícios do título do transmitente.

O Tribunal de Apelação de São Paulo, seguindo os ensinamentos de Lafayette, afirma que o- obstáculo ou vício pode provir ou de não ser o transmitente senhor da coisa "a non domino", ou de não ter poder legal de aliená-la, ou de erro no modo de aquisição (Acórdão de 13 de novembro de 1941, na "Revista Forense", Março de 1942, pág. 760, 2ª coluna.)

O referido acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas adianta-nos a respeito que a ineficácia do título significa geralmente, a aquisição "a non domino". ("Revista Forense", janeiro de 1937, pág. 122.)

Na verdade, a maior parte dos casos de usucapião ordinário são justamente aqueles em que o vício do justo título é a ausência de domínio por parte do transmitente, ou seja, são casos de aquisição a "non domino." Não considerar, como justo título, tais aquisições devidamente registradas, equivaleria a riscar praticamente do Código Civil



(LGL\2002\400) os benefícios do usucapião ordinário. E tanto isto é verdade, que o novo Código Civil (LGL\2002\400) Italiano, quando define o justo título no usucapião ordinário, enuncia apenas este caso de vício do título, isto é, só se refere à aquisição feita a quem não é proprietário. "Libro della Proprietà", 1941, art. 346.)

E, neste sentido, um recente acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo, sustenta que foi para revalidar as aquisições "a non domino" que o direito criou a prescrição ordinária de 10 anos entre presentes e 20 entre ausentes. ("Revista dos Tribunais", vol. 192, pág. 624.)

E, nesta linha de pensamento, um acórdão do Supremo Tribunal sustenta que a simples transcrição é insuficiente para revalidar as aquisições "a non domino" (Jurisprudência", do "Diário da Justiça", da União, de 25 de fevereiro de 1947, pág. 385.)

É certo que a transmissão "a non domino", é nula, em face dos princípios legais entre nós vigentes. Em primeiro lugar, é nula, porque o objeto dessa transmissão – tornar proprietário o adquirente "a non domino" – é juridicamente impossível, nos termos do art. 145, n. II do Código Civil (LGL\2002\400). Ainda é nula tal transmissão, porque a lei considera nulo todo o ato jurídico a que negar efeito (Código Civil (LGL\2002\400), art. 145, n. V, 2ª parte), e a transmissão "a non domino" não produz o efeito específico: o legítimo proprietário poderá reivindicar o imóvel do possuidor com justo título, e o referido possuidor só poderá adquiri-lo mediante o usucapião.

É nula por vício de fundo a transmissão "a non domino". E essa nulidade configura o justo título, uma vez que a transmissão "a non domino" seja devidamente transcrita no registro de imóveis. Com efeito, nosso atual sistema legal exige, para a transmissão do domínio, não só o ato jurídico próprio (compra e venda, doação, etc.) mas também sua transcrição no registro respectivo. Segue-se daí que o título, para ser justo, deve ser transcrito uma vez que, em tese, é indispensável a transcrição para que se opere a aquisição do domínio.

Em nosso antigo regime de transmissão imobiliária fundada no registro público, criado pela lei 1.237 de 24 de setembro de 1864 (Cf. Lisipo Garcia, "O Registro de Imóveis", vol. I, pág. 92) esse registro era, no sentir de Lafayette, formalidade substancial para a aquisição, e, em consequência para a existência de justo título. ("Direito das Causas", § 68, pág. 163.) Na opinião de outros, todavia, o registro imobiliário não transferia, por si, o domínio.

O novo Código Civil (LGL\2002\400) Italiano ("Libro della Proprietà", 1941, art. 346) exige expressamente a transcrição para que o justo título, em matéria de usucapião, possa ser eficiente. Determina o artigo em questão: Aquêl que adquire de boa-fé, de quem não é proprietário, um imóvel, por força de um título que, seja idôneo para transferir a propriedade e que tenha sido devidamente transcrito adquire o domínio ao cabo de dez anos de posse contínua.

Essa exigência é perfeitamente lógica em um sistema legal que exige a transcrição, para que se adquira o domínio.

Em conclusão: em face do usucapião ordinário, de dez e de vinte anos, a transmissão de imóvel certo e determinado, "a non domino", devidamente registrada, é justo título para usucapir.

O justo título deve ser efetivo

O justo título não pode fundar-se em violação ou inobservância de direito objetivo, da qual é caso típico a falta do registro acima referido. Por essa mesma razão, o título nulo por qualquer outra vício de forma, não é justo título. É à observância desse requisito que se refere Lafayette, quando escreve que o justo título deve ser válido, isto é, passado com as formalidades essenciais. (Ob. cit.)



Tanto vale dizer que somente se tolera o erro de fato, ao se apreciar, no usucapião, a boa-fé de possuidor com justo título. (Cf., Lino Leme, "Do Erro de Direito em Matéria Civil", 1936, págs. 26 e 134.)

Em suma: Justo título é o título cuja natureza jurídica o torna apto a produzir a transmissão do domínio, embora na hipótese isso não suceda devido a outros vícios ou defeitos. O justo título, tem caráter objetivo, e concretiza um mínimo de exigências legais. A lei, com a exigência do justo título, visa impedir que um ocupante, ainda que de boa-fé, possua contra o próprio título. Tal exigência vem, ainda, tornar inescusável a ignorância de muitos desses vícios quando se trata de defeitos de forma, ou de erros de direito substanciais, como, por exemplo, a falta de transcrição no registro imobiliário.

O justo título deve ser efetivo e não simplesmente putativo. Em outras palavras, não basta que o possuidor julgue ser seu título apto em tese para a transmissão. Assim o título de arrendamento não é justo título para o usucapião, ainda que o arrendatário, em sua ingenuidade ou rusticidade, pense que seja título hábil para a transmissão.

Da mesma forma, se o título "a non domino" não estiver transcrito, ele deixará de ser justo título, constituindo apenas um título putativo, inoperante (v., sobre título putativo, Lino Leme, "Do Erro de Direito em Matéria Civil", S. Paulo, 1936, pág. 134; Otávio Moreira Guimarães, "A Boa-fé no Direito Civil", 1938, págs. 21-22; Alsina Aienza, "Effectos Jurídicos de la Buena Fe", Buenos Aires, 1935, pág. 248.)

Acrescente-se que, embora o justo título não se confunda com a boa-fé, isto é, possa haver boa-fé sem justo título, essa ocorrência, que configura o título putativo, é muito rara (v. "Acórdão do Supremo Tribunal Federal", na "Revista dos Tribunais", de São Paulo, fevereiro de 1951, pág. 931.)

Por outro lado, segundo o art. 490, parágrafo único, do Código Civil (LGL\2002\400), o possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.

A boa-fé em matéria de usucapião

A boa-fé, no direito, apresenta-se sob duas formas distintas: a boa-fé convicção, e a boa-fé lealdade. Da primeira é exemplo a boa-fé no casamento putativo, assim como a boa-fé na posse. Da segunda, temos o caso da boa-fé no contrato de seguros, no qual o segurado e o segurador são obrigados a observar a mais estrita boa-fé e veracidade. Vemos, ainda,, o caso da celebração- e execução dos contratos em geral.

Quanto ao conceito de boa-fé, em matéria de posse, é a convicção do possuidor de que a coisa lhe pertence, isto é, a convicção de ser dono do imóvel, pela ignorância dos vícios do título (v., para detalhes, nosso livro, "A Boa-Fé no Direito Livre", São Paulo, 1941, págs. 28, 40 e 126.)

A boa-fé, no usucapião, deve ser absoluta. Também, segundo a opinião de Lacerda de Almeida e de Clóvis Bevilacqua, deve ser desculpável, isto é, fundada em erro escusável de fato. Recentemente, o Ministro Hahnemann Guimarães combateu essa última exigência, a qual configura o que vários civilistas denominam concepção ética da boa-fé.

Em voto erudito, assim se manifestou o ilustre civilista:

"pela concepção ética, defendida por Lafayette, o adquirente seria obrigado a empenhar seus esforços no sentido de apurar os defeitos que pudessem anular, invalidar sua aquisição, mas, no sentir do Código Civil (LGL\2002\400), o que se exige do adquirente é, apenas, que ignore a existência do vício."

No mesmo sentido se manifestou o Ministro Orozimbo Nonato (Acórdão de 10 de dezembro de 1947, na "Revista dos Tribunais", de São Paulo, vol. 183, págs. 929 e 931.)



É mister distinguir o estado de ignorância do estado de dúvida ou de suspeita. Quem duvida ou suspeita já não pode ser considerado ignorante em relação aos vícios do título, especialmente se tal dúvida ou suspeita não foram dissipadas pela diligência da pessoa que adquire o imóvel.”

Escreve Lafayette: “É falsa a opinião dos que pensam que a citação induz sempre o possuidor em má-fé. Bem, pode o possuidor, sem embargo dos fundamentos da citação, continuar, por julgá-los improcedentes, na crença de que a coisa lhe pertence. E é essa a razão por que o possuidor pode recomeçar a prescrição depois da interpelação.” (“Direito das Coisas”, § 74, neta 10.)

O professor Alberto Montel (“Buona Fede” no “Nuevo Digesta Italiano”, § 13) trata do valor das comunicações e advertências feitas por quem perdeu a posse, ou por alguém em seu nome, ou pela autoridade pública. Eis, em resumo, o que escreve: Segundo Chironi, uma presunção, ainda que não legal, de ciência, seria produzida naquele ao qual é dirigida, pela comunicação ou advertência feita por quem perdeu a posse da coisa ou por outrem em seu nome, ou pela autoridade policial.

Adverso a esta opinião, Montel argumenta: se realmente à comunicação ou advertência se atribuisse ao alcance de uma declaração de vontade dirigida a salvaguardar o próprio direito, não se compreenderia como pudesse a declaração de um terceiro não representante do proprietário espoliado, e menos ainda a de uma autoridade pública, valer como se proviesse do próprio dono. É assim evidente que uma comunicação de tal gênero não possa valer senão como simples advertência dirigida aos terceiros, e como, portanto, sua eficácia, não possa ser outra senão a de trazer a notícia da perda da posse.

Deve-se pois, distinguir, em primeiro lugar, o caso no qual a comunicação tenha realmente chegado ao conhecimento do interessado, daquele no qual, não importa se por negligência ou outra causa, êle não a tenha conhecido.

Mas nem mesmo o fato do conhecimento de tais comunicações pode considerar-se suficiente para fazer surgir a má-fé. Se, de fato, pode-se dizer excluída por efeito daqueles a ignorância sobre o fato da existência de pretensões alheias em oposição ao direito exercitado pelo possuidor, é claro que continua sempre possível erro sobre o fundamento jurídico dais pretensões afirmadas sobre a realidade dos fatos. Em outras palavras, bem pode suceder que o possuidor, não obstante a declaração recebida, permaneça firme na convicção, e mesmo que se sinta tão seguro dela a ponto de desafiar a prova do processo judicial. Dever-se-á, portanto, indagar se as declarações ou comunicações tiveram o efeito de fazer surgir uma dúvida sobre a viciosidade do título, ou apenas uma dúvida leve, ou nem ao menos a última.

Aquisição imediata “a non domino”

Existe uma corrente, entre nós, que admite, em certas condições a aquisição, imediata de imóveis “a non domino”. Tal corrente sustenta que a fé pública relativa ao registro imobiliário é suficientemente forte para permitir que o adquirente de boa-fé, a título oneroso, que efetua aquisição baseado em anterior transcrição, torna-se dono do imóvel, na hipótese de a aquisição ter sido “a non domino” Em outras palavras, dá-se uma purgação automática dos vícios do título.

Esta corrente, a princípio doutrinária (Clóvis Bevilacqua, Lisipo Garcia, Filadelfo Azevedo...), já conta em seu apoio com julgados de nossos tribunais. Para chegar a tal resultado, ela interpreta a seu modo a presunção estabelecida no art. 859 do Código Civil (LGL\2002\400), que preceitua: “Presume-se pertencer o direito real a pessoa em cujo nome se inscreveu ou transcreveu.”

Um acórdão do tribunal paulista, por exemplo, assim se exprime: “A presunção do art. 859 do Código Civil (LGL\2002\400), conforme a hipótese, pode ser “juris tantum” ou



"juris et de jure." "Juris et de jure" para os terceiros adquirentes d'e boa-fé, a título oneroso, que nela se fiaram" (Ac. da 1ª Câmara Civil, de 11 de agosto de 1941, "Diário da Justiça", 29 de agosto de 1941, pág. 33.)

Mas, em Câmaras Cíveis Reunidas, adotou-se a corrente contrária, que considera tal presunção como "jús tantum." (Ac. de 5 de junho de 1942, no "Diário da Justiça" de 18 de setembro de 1942, pág. 4.)

Posteriores decisões de nossos tribunais, inclusive do Supremo (Rev. Forense, vol. 106, pág. 291; vol. 135, pág. 123; vol. 123, pág. 116), são no sentido de considerar como "jús tantum", em todo e qualquer caso, aquela presunção. O art. 860 contribui poderosamente para tal conclusão.

Estabelece tal artigo que, se o teor do registro de imóveis não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar que se retifique.

Em outras palavras, é repelida em todo e qualquer caso, a aquisição imediata "a non domino." Essa aquisição imediata, evidentemente, vinha fazer concorrência ao usucapião ordinário, nos casos em que o usucapiente tivesse adquirido a título oneroso e baseado em anterior transcrição. Tinha ela a vantagem de não exigir lapso prescricional.