

Pelo não provimento do apêlo é, enfim, o parecer que, *sub censura*, temos a honra de submeter à douda apreciação dos eminentes Desembargadores dessa egrégia Câmara.

Rio de Janeiro, GB, 15 de abril de 1971.

ARNALDO RODRIGUES DUARTE  
5.º Procurador da Justiça

### USUCAPIÃO. AÇÃO NÃO CONTESTADA MAS JULGADA IMPROCEDENTE

Ação de usucapião. Decretação da sua improcedência, embora a lide não tenha sido contestada. Inexistindo aquisição *a non domino*, o titular da propriedade regularmente transcrita no Registro de Imóveis não pode pretender mais a declaração por sentença de domínio pela posse qualificada.

1. Embora sem contestação, a ação de usucapião foi, pela sentença de fls. 210-211, julgada improcedente por falta de objeto: "... a ação de usucapião não tem objeto. As autoras são proprietárias incontestadas do imóvel usucapiendo (Rua Sebastião Lacerda, 70). Pertence-lhes, não só o domínio útil, como o domínio direto, estando o seu e os títulos dos seus antecessores regularmente transcritos desde 1908 (fls. 120). Declarar-lhes a propriedade, como pretendem, seria dar à sentença, por absurdo, caráter homologatório do domínio já adquirido, material e formalmente."

2. Assim também já decidiu o Tribunal de Justiça de Minas Gerais em acórdão de 26 de setembro de 1936, do qual vale destacar, pela inteira aplicação ao presente caso, o voto proferido no julgamento pelo preclaro Ministro OROZIMBO NONATO, então Desembargador (v. "Revista Forense", vol. 69, pág. 121):

"A questão dos autos consiste em saber se, apesar de título transcrito, pode alguém pretender mais a declaração por sentença de domínio pela posse qualificada sobre determinado imóvel.

Penso que o Juiz decidiu bem, inclinando-se a resposta negativa.

A pretensão de ser dono pelo usucapião descombina com o título transcrito, pois a transcrição é também modo de adquirir a propriedade. E não se pode adquirir o já adquirido.

Quanto ao usucapião ordinário, fala, é certo, a lei em justo título. E se êste é, na definição lapidar de LAFAYETTE, o título hábil, em tese, para transferir o domínio, a transcrição, se se trata de aquisição derivada, é elemento claramente exigível. LAFAYETTE:

“O justo título deve ser:

- a) válido, isto é, passado com as formalidades substanciais;
  - b) certo e real;
  - c) transcrito no registro geral da comarca...”
- (“Dir. das Cousas”, § 68, pág. 163).

E CLOVIS BEVILAQUA:

“Título é o fundamento do direito. Em relação ao domínio é o fato jurídico pelo qual a propriedade se adquire ou transfere. O título deve ser justo, segundo as formas de direito. Entre essas formas está a transcrição a respeito dos atos declarados nos arts. 531 e 532.

(“Cód. Civil Coment.”, vol. 3, pág. 84).

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*).

Configura-se no caso, geralmente, a aquisição *a non domino*. E, em doutrina, quando ocorre tal hipótese, a existência de título registrado não deve obstar à declaração de usucapião. Declarando o imóvel usucapto, pode então o Juiz, a pedido da parte, determinar com o registro de sua sentença o cancelamento do registro do título de aquisição *a non domino*. Compreende-se, porém, que, no caso figurado, deve haver alegação e prova da aquisição *a non domino*, o que não ocorreu no caso dos autos.”

3. De igual modo proclamou o Supremo Tribunal Federal:

“Ninguém pode pretender o domínio, simultaneamente, pela prescrição aquisitiva e pela transcrição do título.” (Acórdão de 30 de dezembro de 1949 da 2.<sup>a</sup> Turma, *in* “Revista Forense”, vol. 131, pág. 53).

4. É indubitável que o direito criou a *prescrição ordinária* para revellar as aquisições *a non domino*.

5. A aquisição das autoras, resultante de escritura pública lavrada em 1926 e no mesmo ano transcrita no Registro de Imóveis (v. fls. 10 e

16), não foi feita *a non domino*. Pelo contrário, reveste-se de toda a legitimidade, sem objeção alguma de quem quer que seja.

6. O domínio útil do imóvel está transcrito desde 13 de agosto de 1926 em nome das autoras numa continuidade de registro absoluta, contra a qual não há qualquer arguição. Só na certidão de fls. 120 está provada uma perfeita cadeia sucessória de quase 60 anos com 5 transmissões onerosas sucessivas até o registro atual das autoras, todas devidamente transcritas no Registro de Imóveis (1.º-2-1908, 17-I-1913, 25-9-1913, 5-7-1921 e 13-8-1926). Para efeito do pagamento do imposto predial, o imóvel foi lançado, no competente departamento fiscal, em nome dos antecessores das autoras a partir de 1865 (v. certidão de fls. 8).

7. Foreiro o imóvel ao Estado da Guanabara, o domínio direto somente será transferido ao proprietário do respectivo domínio útil (v. art. 36 do Decreto Municipal n.º 9.413, de 16-11-1948). O Estado da Guanabara, em vista do seu cadastro e diante da força probante dos assentamentos do Registro de Imóveis atribuindo às autoras o domínio útil, transferiu-lhes o domínio direto pelo título de fls. 25, outorgado em 10 de julho de 1959.

8. “Nesta conformidade, a ação de usucapião não tem objeto” — sentenciou com a segurança habitual o ilustre titular do Juízo Dr. Antônio Paulo Soares de Pinho (v. fls. 210v), julgando dêsse modo improcedente a ação de usucapião. É que, como ressaltou a sentença de fls. 210v, “o exame dos autos revela desde logo que as requerentes têm título de propriedade, quer do domínio útil, quer do domínio direto, do imóvel usucapiendo, não sendo, também, a posse que sobre o mesmo exercem contestada de forma alguma.”

9. O despacho saneador de fls. 204v, de acordo com os melhores princípios, decidiu somente sobre a *legitimatío ad processum*. Com efeito, no despacho saneador não se discute matéria de ilegitimidade *ad causam*, que pertence ao mérito. Referindo-se somente à *legitimatío ad processum*, o despacho saneador de fls. 204v, com todo o acerto, remeteu a matéria relativa à *legitimatío ad causam* para a decisão final, por estar ligada ao mérito da demanda. Daí se vê que não se aplicam ao caso destes autos os arestos alinhados a fls. 218-221, decidindo que o Juiz não pode reabrir na sentença final matéria que já se tornara preclusa por ter sido resolvida no despacho saneador.

10. A ação de usucapião foi julgada improcedente, o que somente poderia ser decidido — como foi — na sentença final. O mais que consta da sentença de fls. 210-211 — desvalia do pedido no concernente à ação de usucapião, mas aproveitamento das provas produzidas nos autos para determinação da retificação das dimensões constantes da transcrição de fls. 16 conforme autoriza a legislação vigente (Código Civil, art. 860; Decreto n.º 4.857, de 1939, art. 227), constitui assunto somente pôsto em pauta pelo Dr. Juiz depois que a sentença, decidindo a causa nos termos em que foi colocada pelo despacho saneador, deixou de dar pela procedência da ação de usucapião.

11. Só elogios merece o ilustre Dr. Juiz, pois, podendo-se limitar à decretação da improcedência da ação, ainda determinou a medida retificadora de registro que resolve efetivamente as dificuldades das autoras. É que, acima de tudo está a boa aplicação da Justiça. Em nosso sistema processual, "o Juiz não se reduz a mero espectador do ordálio judiciário. O Juiz é o Estado administrando a Justiça; não é um registro passivo e mecânico dos fatos, em relação aos quais não o anima nenhum interesse de natureza vital. Não lhe pode ser indiferente o interesse da Justiça. Este é o interesse da comunidade, do povo, do Estado, e é no Juiz que um tal interesse se representa e personifica." (FRANCISCO CAMPOS, Exposição de Motivos que antecedeu o projeto que se transformou no atual Código de Processo Civil).

LUIZ POLLI

2.º Curador de Registros Públicos