

UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA

PROCESSAMENTO

Recurso

REsp 23

Tribunal

STF

AÇÃO DE NULIDADE DE TÍTULO DE VENDA DE TERRAS DEVOLUTAS — ADMISSIBILIDADE

RESUMO

- "O pleito em questão não é reivindicatório. A autora, com a ação proposta, visava reconhecer como nula a venda feita pela Ruralminas de terreno de propriedade alheia, achando que se tratava de terra devoluta. - A transferência de domínio foi feita por quem não podia fazer, haja vista que a apelante não vendeu terra de sua propriedade às rés e estas compareceram com um título de aquisição a elas passado pela Ruralminas. - Como se trata de um pleito em que se busca a nulidade da aquisição, de nenhuma valia a defesa invocada de usucapião e reconhecida, na sentença, como defesa. Como a autora da ação não cedeu área de terras de sua propriedade às rés, o ato jurídico de transferência de parte de áreas de propriedade da autora não tem valor jurídico. É nulo, tal como reconheceu o Juiz de 1º grau. - Ainda que se queira admitir que as rés adquiriram o domínio de boa-fé, porque entendiam que as terras a elas cedidas eram devolutas, não se pode aceitar como correta a parte da sentença que acolheu a defesa de usucapião. - A transcrição feita em nome das rés de área que não foi alienada pelo dono não pode prevalecer sobre o registro anterior em favor daquela que era a dona do imóvel. - A procedência do pedido da autora foi considerada pelo Juiz de 1º grau, já que inexistente venda por ela de áreas às rés, inexistente transmissão regular. DO VOTO - A venda de coisa alheia é, portanto, inexistente em relação ao dono, não podendo produzir efeito em favor dos adquirentes, tal como admitido pelo Juiz, do direito ao usucapião." - Fácil depreender, o acórdão recorrido não admitiu a arguição do usucapião em defesa, por entender que tal somente seria deduzível em ação reivindicatória. - Por sua vez, traz o recorrente à colação acórdão onde defendida tese jurídica no sentido de que, em ação anulatória de ato jurídico, o usucapião pode ser argüido em defesa. - E, assim, examino o especial. - A Lei 6.969, de 1981, que dispõe sobre a aquisição, por usucapião especial, de imóveis rurais, diz expressamente em seu art. 7º que: "A usucapião poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para transcrição no registro de imóveis". - A inteligência lógica deste dispositivo não vislumbra a inequívoca exigência de que a usucapião somente poderia ser argüida, em defesa, na ação reivindicatória, como quer fazer crer o aresto recorrido. - A doutrina e a jurisprudência têm afirmado entendimento segundo o qual, no âmbito das ações declaratórias, objetivando nulidade de negócios jurídicos, admite-se a arguição de usucapião em defesa, tal como no caso versante. - A propósito, adverte ADROALDO FABRÍCIO: "Exceção de usucapião - Para operar efeitos, a prescrição, inclusive a aquisitiva, precisa, em regra, ser alegada. Como, entretanto, a consumação da usucapião independe da sentença que a declara (retro, n. 452), a ação de usucapião não é o caminho único para fazê-la valer: quem já usucapiu, embora não tenha ainda obtido a correspondente declaração judicial, pode opor, quando demandado, a usucapião como matéria de defesa. É principalmente nas ações reivindicatórias - mas não exclusivamente - que essa arguição pode surgir: alega o réu, então, que é o proprietário, porque usucapiu" (Comentários ao Código de Processo Civil. Forense, 1980. v. III, t. III, p. 665). - Nessa mesma esteira desse entendimento, WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, quando diz: "O usucapião pode ser argüido como meio de defesa nas ações possessórias e petitórias. Aliás, em muitas legislações, como mostra o Prof. ALFREDO BUZAID, ele não passa de mero remédio defensivo. Entre nós, todavia, não se justifica semelhante restrição, de modo que a prescrição aquisitiva pode ser alegada passivamente, em contestação, como também ativamente, assumindo então o prescribente o papel de autor na demanda. Assumindo a iniciativa, o usucapiente recorre à ação especial, de natureza declaratória, chamada ação de usucapião, e

regulada pelos arts. 941 a 945 do Código de Processo Civil" (Curso de Direito Civil. 22. ed. Saraiva, 1983. 3º v. Direito das Coisas, p. 133). - De concluir-se, pois, que o possuidor pode se defender, com base em usucapião, em ações diversas que lhe sejam movidas, independentemente do "nomen juris", em que se postulem reivindicação, anulação de ato jurídico, demarcação, discriminação, demolição ou indenização etc. Nesse mesmo sentido se decidiu na Corte, no precedente da 4ª T., o REsp 23, relatado pelo Sr. Min. ATHOS CARNEIRO, cujo acórdão, por sua

EMENTA

A usucapião, como prescrição aquisitiva que é, pode ser argüida em defesa em diversas ações, independentemente do "nomen juris", como, por exemplo, na ação de nulidade de título de venda de terras devolutas ou naquelas em que se postule reivindicação, anulação de ato jurídico, demarcação, discriminação, demolição ou indenização.