

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## ESCRITURA DEFINITIVA

Recurso REsp 28.768-0-  
Tribunal STJ

### COMPROVAÇÃO DA POSSE VINTENÁRIA

#### RESUMO

- A pretensão dos recorrentes restringe-se à possibilidade de usucapir a área descrita na modalidade do usucapião extraordinário, pois, embora tenham fundamentado a inicial também no art. 551 do Código Civil, que cuida do usucapião ordinário, os documentos apresentados ... são escrituras públicas de cessão de direitos possessórios, imprestáveis para caracterizar justo título, indispensável à essa espécie de prescrição aquisitiva. - É que justo título, conforme bem conceitua NELSON LUIZ PINTO, somente existe "quando forem atendidos todos os requisitos formais para a transmissão efetiva da propriedade, não tendo esta se realizado de pleno direito, ou por não ser o transmitente o real proprietário da coisa, ou por não possuir condições jurídicas para dela dispor." (RT 681/57) - No mesmo sentido, JOSÉ CARLOS DE MORAES SALLES: "Justo Título - Título é o fundamento de um determinado direito. É o ato ou fato de que resulta um direito ou uma obrigação. Por isso se diz que alguém a título universal ou que figura numa relação a título de credor. No tocante ao domínio, título é o fato jurídico em virtude do qual se adquire e se transfere a propriedade. Como exemplos, poderemos mencionar a venda, a doação, a troca, o legado e a dação em pagamento. "Título justo, portanto, no sentido que lhe é atribuído pelo art. 551 do Código, há de ser aquele com idoneidade para transferir o domínio. Daí dizer ORLANDO GOMES que a qualificação de justo, da pela referida norma legal, é imprópria, porq ue melhor teria sido houvesse aludido a título hábil, para significar que habilita qualquer pessoa a se tornar proprietária de um bem." (Usucapião de Bens Imóveis e Móveis, 3ª ed., RT, pág. 80) - As aludidas escrituras de posse, embora documentos públicos, porquanto lavradas por oficial público, não constituem elementos de prova suficientes para o fim almejado pelos requerentes. - Ocorre que o art. 364 do CPC contém presunção relativa à formação do instrumento e aos fatos que ocorreram na presença do oficial. Evidentemente não está ele a referendar meras declarações dos outorgantes cedentes, não havendo condições do serventuário atestar a veracidade ou não de tais declarações. - A respeito, decidiu o egrégio Superior Tribunal de Justiça: "O documento público, contendo declarações de um particular, faz certo, em princípio, que aquelas foram prestadas. Não se firma a presunção, entretanto, de que seu conteúdo corresponde à verdade." (RSTJ 74/292) - 'O documento público faz prova do fato ocorrido na presença do funcionário. Assim, consignando que algo foi comunicado à autoridade, tem-se como certo que feita a comunicação, não que o teor desta corresponda à verdade.' (STJ - 3ª Turma, REsp 28.768-0-RJ, rel. Min. Eduardo Ribeiro, j. 3.11.92, não conheceram, v.u., DJU 30.11.92, p. 22.615, 1ª col., em.)" (in THEOTONIO NEGRÃO, Código de Processo Civil e Legislação Processual em Vigor, 28ª ed., nota 4 ao art. 364, pág. 306). - Enfim: - 'A transcrição, em escritura, de atestados médicos faz prova de que foram exibidos ao tabelião, mas não de que seu conteúdo corresponda necessariamente à verdade.' (STJ-3ª Turma, Resp. 33.719-0-GO, rel. Min. Eduardo Ribeiro, j. 27.4.93, deram provimento, v.u., DJU 10.5.93, p. 8.635, 2ª col., em.)" (in THEOTONIO NEGRÃO, Código de Processo Civil e Legislação Processual em Vigor, 28ª ed., nota 7b ao art. 364, pág. 307). - É consabido que a posse é situação de fato que deve ser devidamente demonstrada pelos proponentes do usucapião, e não serão meras declarações produzidas perante notário, sem o crivo do contraditório, que irão constituir prova eficaz da posse, não bastasse a falta de credibilidade que afeta esse tipo de declaração, motivando, inclusive, correições em serventias extrajudiciais e provimentos específicos da Corregedoria Geral da Justiça, diante das irregularidades que não raro encerram em seu conteúdo. - Observe-se que nenhum dos declarantes referidos naquelas escrituras foi ouvido em

juízo, para atestar a veracidade das afirmações nelas contidas. - Cumpre destacar, ainda, a precariedade da indicação dos confrontantes (veja-se Claudemir L., mencionado pela testemunha L. J. D. às fls. ..., sequer foi arrolado pelos autores), dificultando a citação de eventuais interessados, além da insuficiente identificação do imóvel, deixando de oferecer elementos que possibilitassem localizar o seu registro imobiliário. - Ademais, se mesmo as escrituras públicas de transmissão da propriedade não são suficientes para comprovar a pos

#### **EMENTA**

Tratando-se de usucapião extraordinário, mister a comprovação da posse vintenária sobre o imóvel, sendo impossível albergar-se a pretensão ante a existência de prova testemunhal controversa e colidente. - O documento público faz prova do ato e dos fatos praticados perante a autoridade, todavia, não em relação ao conteúdo das declarações feitas pelo particular, que podem ou não corresponder à realidade.

#### **NOTA DA REDAÇÃO**

RT