




## A COMPROVAÇÃO DO JUSTO TÍTULO E BOA-FÉ NO USUCAPIÃO AGRÁRIO

### PROOF OF JUST TITLE AND GOOD FAITH IN AGRICULTURAL ADVERSE POSSESSION

### LA COMPROBACIÓN DEL TÍTULO JUSTO Y LA BUENA FE EN LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN ADVERTIDA AGRARIA

 <https://doi.org/10.56238/levv16n55-108>

Data de submissão: 19/11/2025

Data de publicação: 19/12/2025

**Joaquim Reis Costa Filho**

Graduando em Direito

Instituição: Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC/GO)

E-mail: krabom2000@hotmail.com

---

#### RESUMO

O presente trabalho acadêmico tem como objetivo aprofundar o debate sobre a comprovação do justo título e da boa-fé na usucapião ordinária, trazendo subsídios doutrinários, bibliográficos e legais acerca do tema.

**Palavras-chave:** Usucapião. Justo Título. Boa-Fé. Comprovação.

#### ABSTRACT

This academic paper aims to deepen the debate on the proof of just title and good faith in ordinary adverse possession, providing doctrinal, bibliographical, and legal insights on the subject.

**Keywords:** Adverse Possession. Just Title. Good Faith. Proof.

#### RESUMEN

El presente trabajo académico tiene como objetivo profundizar el debate sobre la comprobación del título justo y la buena fe en la prescripción adquisitiva ordinaria, aportando fundamentos doctrinales, bibliográficos y jurídicos sobre el tema.

**Palabras clave:** Adquisición por Prescripción. Título Justo. Buena Fe. Prueba.

## 1 INTRODUÇÃO

A pesquisa desenvolvida neste trabalho visa o estudo doutrinário e bibliográfico da usucapião, especificamente sobre a comprovação do justo título e da boa-fé na usucapião ordinária, cuja modalidade e o disciplinamento legal está previsto no art. 1242 do Código Civil.

A questão principal que se coloca no estudo da comprovação do justo título relacionado com a boa-fé é a concernente ao disciplinamento da relação estabelecida entre pessoas que titularizam ter direitos reais sobre a mesma coisa. Assim, importa investigar os limites de cada titular no exercício de seu direito, objetivando também verificar as restrições impostas a cada um.

Para a realização dessa pesquisa, o método de abordagem adotado é preponderantemente indutivo, na medida em que se formulará sínteses a partir da leitura da bibliografia apresentada em cotejo com a legislação regulamentadora, seja do objeto em estudo seja da que lhe é conexas.

A fim de atender o objetivo mencionado, o plano de desenvolvimento do trabalho foi dividido em quatro partes:

A primeira envolve os aspectos gerais sobre usucapião, visando estabelecer conceitos, distinguir tipos de usucapião e elencar características.

A segunda parte contempla o histórico e a conceituação do que seja justo título e boa-fé, bem como as peculiaridades de cada instituto, procurando entender os efeitos que cada uma dessas espécies produzem no exercício do direito de propriedade, mediante a apresentação de conceitos, características, modos de constituição e de extinção.

A terceira parte tratará da enumeração e exemplificação de alguns títulos considerados como justos. A presente monografia apresenta mais detalhadamente três tipos de títulos: a sentença declaratória de usucapião; a escritura pública e o compromisso de compra e venda, embora haja outros, como: doação, legado, arrematação, adjudicação, formal de partilha, dentre outros.

A quarta parte trata das disposições finais sobre o justo título e a boa-fé, explanando a respeito dos títulos falhos ou insuficientes, das alienações anuláveis, da relação entre justo título e boa-fé, da boa-fé e terceiros e por fim, considerações acerca da boa-fé no começo e no curso da posse.

O tema é atual porque é comum o surgimento de conflitos envolvendo a aquisição da propriedade pela prescrição aquisitiva.

## 2 NOÇÕES GERAIS SOBRE USUCAPIÃO

Pôr disciplinar as relações pessoais e as situações que transcendem à pessoa em particular, muitas vezes o Direito repercute na seara privada. Dentre essas situações de fato juridicamente relevantes temos a posse, através da qual a pessoa utiliza-se do imóvel sem ter o domínio.

Para regular essas situações e dar estabilidade e segurança à propriedade, existe a usucapião que, como a compra e venda, doação, herança, legado, dentre outros, é um dos modos de aquisição da propriedade no nosso ordenamento jurídico.

Assim, permite-se ao possuidor contínuo adquirir a propriedade após um certo lapso de tempo, cumpridas determinadas exigências legais.

A usucapião não é inovação do ordenamento jurídico brasileiro. Teve sua origem no Direito Romano que influenciou diversas outras civilizações. Todavia, para o Brasil este instituto tem relevância ainda maior, em face da imensidade territorial que é o nosso país, principalmente no que tange à usucapião rural.

O termo vem do latim, *usucapio*, adquirir pela prescrição.

Meio de aquisição de coisa por sua posse pacífica durante certo tempo; espécie de prescrição aquisitiva de direito de propriedade com o preenchimento de requisitos que a lei estabelece.

A usucapião é um modo de aquisição da propriedade em decorrência do lapso temporal (prescrição aquisitiva).

A usucapião é modo originário de aquisição da propriedade, autorizado pela posse mansa e pacífica num período fixado em lei (CC, artigos 1238 e 1242). Clóvis Beviláqua e Hercílio de Souza, na obra *Da Posse na Doutrina e no Código*, Recife, 1927, definem a usucapião como a aquisição do domínio pela posse prolongada. A palavra, segundo os autores, vem do latim *usu + capere*, isto é, adquirir pelo uso, pela posse.

Alguns autores se referem ao usucapião, outros preferem a palavra no feminino, a usucapião. O Código Civil adotou o gênero feminino para o vocábulo.

Enfim, nas palavras de Serpa Lopes, podemos lembrar que o assunto interessa mais aos gramáticos do que ao jurista.

Modo originário de aquisição da propriedade, ensejado pela posse mansa e pacífica (não violenta) do bem, num período fixado em lei.

Conforme advertência de De Plácido e Silva<sup>1</sup>: *para evidência de que hábil e usucapível é a coisa, indispensável que se apresente perfeitamente individualizada, qualidade que se provará por meio de títulos ou documentos, valendo, para tanto, talões de pagamento de tributos e certidões negativas.*

A posse deve ser mansa, pública e contínua. Mansa, porque da posse violenta, traduzida na má-fé, não derivam direitos; pública, porque deve ser manifestada à vista de todos; contínua, porque ininterrupta, sem oposição ou contestação.

De acordo com o Código Civil e a Constituição Federal, podemos classificar a usucapião em:

---

<sup>1</sup> Silva, De Plácido e. Vocabulário Jurídico, 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002. p. 844/845.

- a) Extraordinária: a aquisição independe de título e de boa-fé e o prazo para sua configuração é de quinze anos.
- b) Ordinário: É adquirente da propriedade imóvel o possuidor com justo título e de boa-fé, prazo: dez anos.
- c) Especial: quando o possuidor, estabelece no imóvel a sua moradia habitual ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo, prazo: dez anos.
- d) Urbano: pode usucapir o possuidor de área urbana, com até duzentos e cinquenta metros quadrados, desde que também a utilize para a sua moradia ou de sua família, prazo: cinco anos.
- e) Pró-labore ou agrário ou rústico: é a aquisição destinada para área de terra em zona rural, não superior a cinquenta hectares, e desde que seja produtiva, pelo trabalho do interessado ou de sua família e tenha ali estabelecido a sua moradia, prazo: cinco anos.
- f) Coletivo: Destinado para as áreas urbanas, com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda e para sua moradia, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, - prazo: cinco anos.

Abraçado pelo artigo 10 do chamado estatuto das cidades, essa nova modalidade de aquisição da propriedade, que ainda engatinha, pode ser a solução plausível para bastar a obstacularização política da reforma agrária.

O juízo é o competente para atribuir a igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

### 3 CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE JUSTO TÍTULO E BOA-FÉ

A princípio, é oportuno lembrar que na usucapião extraordinária, como bem acentua Maria Helena Diniz<sup>2</sup>, citando Sá Pereira, o “usucapiente terá apenas de provar sua posse”, onde o justo título e a boa-fé possuem presunção *juris et de jure*, ou seja, não se admitindo prova em contrário. Portanto, o presente estudo monográfico se enveredará para a usucapião ordinária.

#### 3.1 DO JUSTO TÍTULO: HISTÓRICO E CONCEITO

Durante muito tempo o conceito de justo título permaneceu atrelado ao de boa-fé, como se fossem elementos de um mesmo requisito, o que é inconcebível, já que tratam de realidades jurídicas absolutamente autônomas.

A exigibilidade do justo título e da boa-fé, como requisitos essenciais para a usucapião ordinária, remonta às origens do instituto (Direito Romano Clássico). Trata-se do fato gerador da posse. Não é necessário que seja um documento.

---

<sup>2</sup>DINIZ, Maria Helena. Código Civil Anotado. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 1999. p. 469.

No direito Clássico a Justa Causa (*iustus titulus* ou *iusta causa*) tinha a finalidade de evidenciar que a posse atual se desvinculou da posse anterior sem lesão e é hábil para justificar a aquisição da propriedade.

A justa causa, por si própria, era apta e suficiente para transferir a propriedade se não tivesse havido vício de fundo (aquisição *a non domino*) ou vício de forma (ausência de *mancipatio* ou de *in iure cessio*).

As principais justas causas eram: *pro emptore*, *pro donato*, *pro dote*, *pro legato*, *pro derelicto*, *pro suo*. Tais expressões se referiam a coisa adquirida por dote, por legado etc.

Hodiernamente, se o título apresentado é hábil para a usucapião, é questão a ser decidida no processo. Em regra, é justo título todo ato ou negócio jurídico que em tese possa transferir a propriedade, mas que não produziu efeito por estar contaminado por algum vício (nulidade relativa). Se o ato é nulo de pleno direito (nulidade absoluta), a aquisição só se verifica, em princípio, mediante usucapião extraordinária, porque o fim da usucapião ordinária é sanar o defeito.

Portanto, é a denominação dada, especialmente, a todo título translativo da propriedade, cujo adquirente, titular respectivo, ignora os vícios e defeitos que possam afetar a aquisição. O decurso do tempo, dez anos ou cinco anos, se o imóvel tiver sido adquirido de forma onerosa, tem a virtude de escoimá-lo de seu defeito desde que concorram os demais requisitos da usucapião.

Grande parte dos doutrinadores coloca a transcrição no Registro Imobiliário competente como outro requisito para que o título seja havido como justo. Alegam que sem essa formalidade inexistiria aquisição do domínio e que título não registrado não preenche o condão primacial para que seja havido como justo.

Segundo o pensamento doutrinário de Arlindo Uilton Oliveira<sup>3</sup>, justo título seria qualquer fato jurídico (escritura pública, cessão de direitos, formal de partilha etc.) que tenha o poder, em tese, de efetuar a transmissão, embora na hipótese lhe faltem os requisitos para realizá-la, ou seja mesmo que o título contenha algum vício ou irregularidade (incapacidade do transmitente, os instrumentos anuláveis etc.), mas possui o poder de transferir a propriedade é considerado como justo.

Para Benedito Silvério<sup>4</sup>, justo título, no seu aspecto puramente jurídico, seria aquele instrumento válido, certo, real e registrado.

Válido, porque deverá conter as formalidades legais externas substanciais. Omitidas as formalidades internas, o problema da nulidade desvia para o campo da boa ou má-fé. Na incapacidade do transmitente, ignorada pelo adquirente, consistente, na *ignorantia facti*, incidirá a prescrição, embora presente nulidade por vício interno. Todavia, sabendo o possuidor da menoridade do

<sup>3</sup>OLIVEIRA, Arlindo Uilton. Usucapião Urbano e Rural. 4. ed. Presidente Prudente: Data Juris, 1994. p. 221.

<sup>4</sup>RIBEIRO, Benedito Silvério. Tratado de Usucapião. V-2. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1998. p. 744.

transmitente ou alienante, mas ignorando ser o menor incapaz por direito, aí estará prejudicada a prescrição.

Em suma, a validade do título sofrerá repugnância quando cuidar de nulidade de pleno direito por defeito de forma.

Certo e real precisa ser o título, não se aceitando seja suposto, presumido, apesar da escusabilidade, em certos casos, dependente das circunstâncias, da existência do título.

Destarte, deverá o título referir-se a coisa certa, determinada, não se aceitando que se confunda com outra. A posse não será titulada se referir a coisa fora do título, mesmo que o possuidor esteja convicto de que a adquiriu.

Para ser justo, precisa o título ser ainda transcrito, isto é, figurar no registro imobiliário da comarca onde situar o imóvel, o que implica a validade como justo, segundo vários autores.

Para Vair Gonzaga<sup>5</sup>, justo título, aludido no art. 1242 do Código Civil, é o título válido, em tese, para transferir o domínio, mas ineficaz, na hipótese, por não ser o transmitente o titular do direito ou faltar-lhe o poder de alienar. Abonada doutrina e precedentes jurisprudenciais exigem esteja o título registrado. Não é justo título, para os efeitos da usucapião de breve tempo, o compromisso de venda por instrumento particular não registrado e não registrável, embora o preço integralmente pago.

Preleciona Washington de Barros Monteiro<sup>6</sup> que o justo título é o fundamento do direito de usucapir. Com relação ao domínio, vem a ser o negócio jurídico pelo qual se adquire ou se transfere a propriedade.

Exige a lei que o título seja justo, isto é, se ache formalizado e devidamente transcrito. No tocante a esse elemento, patente se revela a diferença entre usucapião ordinária e usucapião extraordinária, pois, neste, dispensável é o justo título.

Do exposto, se dá conta de que o usucapiente, para invocar a usucapião ordinária, deve ter título, mais que título, título justo, hábil à aquisição do domínio, como uma escritura de compra e venda, um formal de partilha ou uma carta de arrematação, com aparência de legítimo e válido. Ainda que qualquer desses títulos se ressinta de vício ou irregularidade, o decurso do tempo, tem o condão de escoimá-lo de seus defeitos, desde que concorram os demais requisitos da usucapião.

Por exemplo, o comprador adquire a *non domino* determinado imóvel, entra na posse do bem adquirido e não sofre qualquer impugnação em cinco anos. O transcurso do tempo expurga o vício originário, e o adquirente poderá reclamar o reconhecimento da usucapião.

Torna-se claro, todavia, que o vício não deve ser de forma, nem constituir nulidade absoluta. Assim, já se decidiu que justo título não é escritura sem o necessário formalismo, ou seja, a assinatura das partes.

<sup>5</sup> GONZAGA, Vair. Usucapião, Doutrina e Processo. 2. ed. São Paulo: LED, 1997. p. 347.

<sup>6</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de Direito Civil. 3º-volume. 36. ed. São Paulo: Saraiva, 2000. p. 122/123.

Igualmente, de outra feita, decidiu-se que não vale como prova do domínio escritura particular passada no estrangeiro, assinada de cruz e depositada em cartório, quando devia ser notarial; quando, para a outorga respectiva, se prescindiu da indispensável autorização judicial. Por outro lado, entretanto, aceitou-se como justo título, para servir de base á prescrição aquisitiva, procuração em causa própria, outorgada ao detentor do imóvel, mediante a qual adquiriu este para si o respectivo domínio. A transcrição é ainda outro requisito para que o título seja tido como justo. Sem essa formalidade inexistente aquisição do domínio. Título não registrado não preenche a condição primacial para que seja havido como justo.

A regra prática, segundo Caio Mário<sup>7</sup>, para aferir sobre o justo título, seria de considerar que o título há de ser tal que transferiria o domínio independentemente de outra qualquer providência (registro), se viesse escoreito. Em suma, segundo esse referido autor, o título deve revestir a faculdade abstrata de transferir a propriedade, deve ter o poder em tese de efetuar a transmissão.

Todavia, para a corrente jurisprudencial expressiva e doutrina prevalentes, *justo título para o efeito do que expressa o art. 1242 do Código Civil, é o instrumento hábil, formalizado e registrado.*

Segundo entendimento do Ministério Público do Paraná, justo título é o título regularmente transcrito; Título é o documento que a lei considera hábil para, ao ser registrado no cartório imobiliário, efetivar a transferência da propriedade do bem imóvel. No caso da compra e venda será uma escritura pública.

Segundo o entendimento do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, justo título, para os fins de usucapião ordinária, é o ato jurídico próprio para transferir, em tese, o domínio, mas, em concreto, incapaz de transferi-lo, conforme o lúcido conceito do professor San Tiago Dantas (Apelação Cível n.º 1998.001.11924).

De acordo com a jurisprudência predominante, justo título é o ato jurídico que preenche os requisitos formais para a transmissão da propriedade, mas que não é válido por ser anulável (nulidade relativa), ou porque quem vendeu não era dono (compra a *non domino*). Se a nulidade do ato for absoluta, especialmente no que se refere à forma prescrita em lei, não há justo título.

No caso de sucessão hereditária, o justo título também não será necessariamente um documento, pois a transmissão ocorre de modo automático, com a abertura da sucessão, ou seja, com a morte do autor da herança (art. 1784 do CC).

Mas, na transmissão entre vivos de imóveis de valor superior ao previsto no art. 108, caput, do Código Civil, o justo título terá de ser uma escritura pública, por ser a mesma da substância do ato jurídico, ou um instrumento particular, quando admitido por lei, como nos contratos com o Sistema Nacional de Habitação. E, segundo a jurisprudência, escritura transcrita, pois só com a transcrição se completam as formalidades necessárias para a transmissão da propriedade.

---

<sup>7</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito Civil. V-4. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001. p. 129/130.



Observa-se que há divergência entre autores quanto a comprovação do justo título, pois, para uns, justo título seria qualquer fato jurídico que possui o poder, em tese, de transferir a propriedade, enquanto, para outros, doutrina majoritária, justo título, para o efeito do que expressa o art. 1242 do Código Civil, é o instrumento hábil, formalizado e registrado.

### 3.2 DA BOA-FÉ: HISTÓRICO E CONCEITO

A boa-fé surge frequentemente no Direito Civil, quer nas fontes do Direito (como princípio geral), quer no direito de família (dos efeitos do casamento putativo) ou nas sucessões (do herdeiro aparente). Contudo, é no campo dos direitos patrimoniais (reais ou obrigacionais) que se revela maior a importância de seu estudo.

Na esfera de atuação do direito, que é o relato dinâmico da sociedade e de suas aspirações, encontra-se indubitavelmente, a boa-fé. Sua origem remonta à Roma Antiga, laboratório jurídico do ocidente (Pereira, 1937, p.6) e formuladora de um sem número de princípios gerais.

Sempre que a vida social passa por transformação, mais ou menos radical, reflete o direito tais mutações, e procura adaptar-se ao novo ambiente moral.

Gerações inteiras, parecem que reconhecendo sua incapacidade criadora, coligem em corpos sistematizados os princípios esparsos. Extraem a essência das leis, dos costumes, do mesmo direito, com ela erigem o Código.

Todas as vezes que a lei falha em sua função socializadora; todas as vezes que não basta para prover às necessidades sociais; tais princípios são evocados, para, rejuvenescendo-a, modificar-lhe a aplicação, de modo a não deixar que o direito se anacronize.

Roma, o laboratório jurídico do Ocidente, com uma clarividência que só ela possuiu, com a intuição perfeita das realidades, teve a felicidade de formular grande número de princípios gerais, que até hoje vivem sobranceiros aos sistemas de todos os povos, que evoluíram à sombra das normas do *jus romanum*.

Finalmente, autorizava um "abrandamento ao rigor do direito positivo".

Foi sobre a base da "equidade natural" que se desenvolveu o princípio da boa-fé, filha da justiça.

Desenvolveu-se, tomou corpo, assumiu atitude dominadora, e pode hoje dizer-se que todas as relações jurídicas sobre ela se firmam, ao menos a pressupõem. É o que se vê expressamente no art. 157 do Código Civil alemão, que manda sejam interpretados os contratos de acordo com a boa-fé. Também o direito romano, quer quando protegia os enganados com má-fé, quer quando mandava ter-se em conta a boa-fé nos contratos, erigia-a, em princípio, alicerce da vida jurídica.

A boa-fé é a integração ética da justa causa. Pesquisar a boa-fé é adentrar, em última análise, o domínio da causalidade.



Alguns entendem que ela se resume na falta da consciência de que dado ato a qualquer causará dano; boa-fé será ausência de vontade de prejudicar, ausência de má-fé. Outros pensam que não basta agir alguém sem malícia para invocá-la: é preciso que esteja na convicção da existência do próprio direito. Nem a própria incerteza, acentuam estes, é suficiente: aquele que duvida de seu direito, e mesmo assim age, obra de má-fé, porque a dúvida exclui a convicção, elemento imprescindível. A convicção da ausência de uma injustiça é o mesmo que a convicção da existência do direito.

O reconhecimento desta exceção, o *exceptio juris ignorantiae*, veio ampliar o campo de ação da boa-fé: "aquele que mostrou uma vontade normal, que acreditou conformar-se ao direito, deve ser tratado com indulgência, quando na realidade se enganou".

Etimologicamente, boa-fé é a *bona fides*, e *fides*, em linguagem, seria honestidade, confiança, lealdade, sinceridade, fidelidade, as quais todas esses vocábulos designam o significado da expressão boa-fé.

Segundo alguns autores boa-fé é a *convicção consistente em crer alguém, por engano, que age conforme ao direito*; consideram outros que a *expressão boa-fé é sinônima de lealdade*.

A boa-fé, de um modo geral, atenua o rigor da lei. Esta é uma norma geral, compreensiva, na sua generalidade, de hipóteses múltiplas, e as mais variadas também; ora, o princípio geral é regular situações aparentemente semelhantes, mas intrinsecamente diferentes, devido a circunstâncias especiais, particulares, comumente imprevisíveis.

Ressuscita-se o princípio antigo da equidade, que preside ao nascimento do direito *ex facto*.

A boa-fé pode desempenhar uma de suas duas principais funções: adaptadora, socializando a lei, acomodando-a às situações, adaptando-a às circunstâncias ambientais, plasmando-a no molde das idéias predominantes em cada época.

Sua outra função é criadora: dá nascimento a direitos novos, para reger novas situações, solucionando espécies que nascem.

A harmonia das duas funções: criadora e adaptadora é que constitui o equilíbrio do comércio jurídico e da vida social.

Conseqüência direta da subjetividade da boa-fé é sua pessoalidade. Estado de consciência, elaboração processada no foro íntimo, por própria natureza a boa-fé não se transmite.

Já em direito romano outra não era a regra: *iniquissimum videtur, cuiquam scientiam alterius quam suam nocere, vel ignorantiam alterius alii profuturam*.

No direito Clássico Boa-fé (*Bona fides*) era o elemento subjetivo da usucapião. A Boa-fé era entendida pela crença de não lesar, com o apossamento da coisa, o direito alheio. Enfim, consciência de agir honestamente. Em geral a *Bona fides* baseia-se num erro de quem está transferindo a coisa é o proprietário, erro que não precisa ser escusável.

Para que o requisito da Boa-Fé seja preenchido basta que ela exista no início da posse.

Modernamente, este talvez seja o requisito mais importante da usucapião ordinária, pois valoriza e moralmente dignifica o usucapiente. Aquele que ignora o vício ou obstáculo que lhe impede a aquisição da coisa é possuidor de boa-fé. E dessa ignorância resulta a convicção de que a possui legitimamente. A boa-fé procede de erro do próprio possuidor que supõe ser proprietário.

Tal erro deve ser cometido ao adquirir a coisa. Mas o que importa, realmente, é a ignorância de se estar lesando direito alheio. E a boa-fé deve perdurar durante todo o tempo necessário para a aquisição por usucapião, não bastando estar o possuidor de boa-fé no momento da aquisição.

A ciência do vício, que impede a aquisição do domínio por parte do usucapiente, descaracteriza a boa-fé necessária para a usucapião ordinária. Entretanto, a superveniência de má-fé depois de consumado o lapso aquisitivo não obsta a aquisição do domínio. A matéria é de prova. Ficando demonstrado que o possuidor tinha ciência do vício no título do alienante, ou da lesão ao direito do real proprietário, durante o curso do lapso temporal exigido para a consumação da usucapião, a posse será de má-fé e, independentemente da existência do justo título, não se configurará a usucapião ordinária, só adquirindo o possuidor o domínio se tiver posse *ad usucapionem*, durante o tempo exigido para a usucapião extraordinária, onde tanto a boa-fé quanto o justo título são dispensados.

Segundo Bruno Mattos e Silva<sup>8</sup>, “a boa-fé que o Direito sempre quer salvaguardar, quando possível, é a do adquirente comum, ordinário que toma das cautelas de praxe nas aquisições de imóveis. Não a do adquirente insensato, que sequer examina as certidões do cartório Distribuidor para saber da existência de ações contra o transmitente”. Não se trata, como se vê, de proteção àquele que é ingênuo (boa-fé subjetiva), mas sim de proteger aquele que mesmo tomando todas as cautelas devidas (boa-fé objetiva), não descobriu que o negócio era juridicamente inviável: este sim é o comprador de boa-fé! O Direito, assim, não protege o incauto, que deve sofrer as consequências de sua desídia.

Em outras palavras, a existência ou não de boa-fé será constatada pela resposta à seguinte indagação: tinha condições o comprador de, tomando todas as cautelas possíveis, saber da inviabilidade jurídica da compra? Se negativa a resposta, a boa-fé é presumida e, portanto, deve ser prestigiada.

Segundo Washington de Barros Monteiro<sup>9</sup>, a boa-fé é o requisito mais importante da usucapião ordinária, pois valoriza e moralmente dignifica o usucapiente, é a boa-fé, vale dizer, a crença de que realmente lhe pertence a coisa possuída. É a certeza de seu direito, a confiança inabalável no próprio título, sem vacilações, sem possibilidade de temperamentos ou meio-termo.

A boa-fé ou é integral, ou não existe. Ela há de verificar-se ao ter início a posse do usucapiente e subsistir por todo o tempo dela. Se o mesmo tem ciência do vício que lhe impede a aquisição do

<sup>8</sup> Internet. [www.jusnavigandi.com](http://www.jusnavigandi.com). Doutrina. Usucapião.

<sup>9</sup> Monteiro, Washington de Barros. Curso de Direito Civil. 3º-volume. 36. ed. São Paulo: Saraiva, 2000. p. 123.

domínio, inexistente boa-fé, capaz de conduzir à usucapião ordinária, e só pela extraordinária conseguirá ele depurá-lo de sua mácula.

Se comum o imóvel possuído, inadmissível se torna a usucapião ordinária. Só cabendo a extraordinária, desde que o usucapiente tenha excluído os demais consortes.

Para a corrente jurisprudencial expressiva, boa-fé é a convicção de ser dono (ignorância dos obstáculos ou defeitos que obstem à aquisição), presumida em favor de quem possui justo título (art. 1201, § único, do Código Civil).

### 3.3 A BOA-FÉ NO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO

O princípio da boa-fé é um princípio universal, presumindo nos atos humanos até prova em contrário e que assume relevo e explicita-se na topologia do direito positivo, a saber:

a) Em matéria de direitos reais:

Boa-fé do possuidor:

Segundo o artigo 1201 do Código Civil, “É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa”;

### 3.4 APLICAÇÃO DA BOA-FÉ OBJETIVA

Como princípio de nossa ordem jurídica, a boa-fé atua não só no campo do direito privado como também no direito público como, por exemplo, no direito processual (inciso II do artigo 14 do CPC), mas é na área do direito das obrigações, especialmente nos contratos, que a boa-fé mostra especial fertilidade.

A boa-fé traduz-se no dever de cada parte agir de forma a não defraudar a confiança do outro. É a boa-fé que assevera a segurança nas obrigações.

A segurança, que é um dos valores fundamentais do direito, é essencial para o intercâmbio jurídico-patrimonial que interessa ao direito das obrigações e tem em sua base a relação de confiança.

Entretanto, nos negócios jurídicos pode haver um campo lacunoso em que nem a lei, nem o contrato, possam auxiliar e no qual apenas uma conduta leal mútua, isto é, pautada na boa-fé, deverá ser cumprida.

Boa-fé, portanto, significa correção e lealdade, que se deve verificar no desenvolvimento das negociações preliminares, na formação do contrato, assim como na interpretação e na sua execução.

Partindo-se do entendimento de que a boa-fé objetiva está presente em todas as fases apontadas, analisar-se-á essa incidência em cada uma delas, tendo sempre como fundamento a graduação em deveres de prestação e deveres de conduta.

Quanto à natureza, a boa-fé pode ser considerada subjetivamente ou objetivamente. A subjetiva é a que se vincula à noção de erro, porque está ligada a uma avaliação individual e equivocada de

dados da realidade e do ponto de vista objetivo, assume a feição de uma regra ética de conduta. É a chamada boa-fé lealdade.

Assim, o princípio da boa-fé significa que todos devem guardar fidelidade à palavra dada e não frustrar ou abusar da confiança que constitui a base imprescindível das relações humanas, sendo, pois, que se proceda tal como se espera que o faça qualquer pessoa que participe honesta e corretamente do tráfego jurídico.

## 4 DA COMPROVAÇÃO DO JUSTO TÍTULO

Nesse tópico, o presente estudo contempla os documentos passíveis de serem considerados justo título.

### 4.1 DA SENTENÇA DECLARATÓRIA DA USUCAPIÃO

Segundo o artigo 941 do Código de Processo Civil, compete a ação de usucapião ao possuidor para que se lhe declare, nos termos da lei, o domínio do imóvel ou a servidão predial.

O legitimado ativo é o possuidor. Este deverá preencher os requisitos previstos nas normas de direito material, deverá ter *legitimatío ad causam*, o que importa em dizer, que deverá preencher as regras dispostas para cada espécie de usucapião previstas nos artigos 1238 e 1242 do Código Civil e os artigos 183 e 191 da Constituição Federal.

O foro competente é o da situação do imóvel que se pretende usucapir, por incidir o art. 95 do CPC, devendo, na ação, se figurarem no pólo passivo réus casados, ser requerida a citação de marido e mulher (v. o art. 10 do CPC, norma que foi objeto de nova redação pela Reforma de 94).

Adiante, o art. 942, do CPC/1973 assevera que "O autor, expondo na petição inicial o fundamento do pedido e juntando planta do imóvel, requererá a citação daquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo, bem como dos confinantes e, por edital, dos réus em lugar incerto e dos eventuais interessados, observado quanto ao prazo o disposto no inc. IV do art. 232."

A nova redação do artigo foi dada pela Lei n. 8.951/94. Pelo confronto entre a redação atual e a antiga, logo se percebe a eliminação da prévia justificação judicial exigida no inciso I da redação superada, passando o requisito posse a ser objeto de prova documental vinda com a petição inicial, ou realizada a prova por testemunhas na audiência de instrução e julgamento, ou quando admissível a prova pericial, observado o disposto nos artigos 420 e ss. do CPC ou mesmo, quando admitida a inspeção judicial, atendidas as regras pertinentes. Enfim, serão admitidos os meios de provas legais, bem como os moralmente legítimos (art. 332), realizando-se as provas nas oportunidades previstas no estatuto processual civil.

O autor, na petição inicial, observados os requisitos do art. 282, como regra geral, exporá os fundamentos do pedido, devendo juntar planta do imóvel (não simples croquis), requerendo a citação

daquele (ou daqueles) em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo (o legitimado *ad causam* passivo). Além da citação daquele em cujo nome figura o imóvel no registro imobiliário, o texto atual repete o antigo, mandando citar também os confinantes (citação pessoal, portanto, pelo correio (v. art. 222-223) ou por oficial de justiça (arts. 224 a 230) e, por edital (v. arts. 231-232), "dos réus em lugar incerto e dos eventuais interessados, observado quanto ao prazo o disposto no inciso IV do art. 232".

É de se evidenciar que o artigo 942, *in fine*, em sua nova redação, não fala mais em réus ausentes, incertos e desconhecidos, como fazia o inc. II do texto antigo, mencionando o atual, como se vê da transcrição feita, que serão citados, por edital, os *réus em lugar incerto e dos eventuais interessados*. Os "eventuais interessados", por não se poder precisar quem assim se considera para vir a juízo, sempre serão citados por edital (se não houver réus em lugar incerto, evidentemente não haverá a citação editalícia para estes).

O artigo 943, que passou à nova redação, fazia referência no seu *caput* ao marco inicial para a contagem do prazo para contestar e no seu parágrafo único mandava observar o procedimento ordinário. Agora, a nova redação, tanto a do artigo em exame como a do artigo 943, é omissa quanto ao prazo e à observância do procedimento ordinário. O legislador de 94 entendeu serem desnecessárias tais normas, por incidir, a regra geral, o comando do art. 272, que manda aplicar, subsidiariamente, as normas do procedimento ordinário. E estas são no sentido de a resposta ser dada no prazo de quinze (15) dias (art. 297), lapso que poderá ser dobrado, se for concretizada a hipótese do art. 191, e, até mesmo quadruplicado, se for caso de aplicação do art. 188.

Realizadas as citações, como dispõe o art. 942, já comentado, com ou sem a resposta, o procedimento passará a obedecer ao rito ordinário (arts. 282 e ss.), podendo ocorrer a revelia com a não contestação, sendo também de se admitir a incidência do artigo 331, em sua nova redação, com a designação de audiência de conciliação, por ser o direito disponível (poderá muito bem, aquele que pretende usucapir uma área maior, fazer acordo para receber uma menor).

Referido artigo 943, do CPC/1973 dispõe que "Serão intimados por via postal para que manifestem interesse na causa, os representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios."

Este artigo também constitui uma nova redação advinda do mesmo diploma legal anteriormente mencionado, representando uma transposição, com pequenas alterações, do § 2º do antigo art. 942, dispondo, agora, como se vê do texto acima, que serão intimados os representantes da Fazenda da União, Estados, Distrito Federal etc., por via postal (v. arts. 222-223), assegurada às pessoas jurídicas de direito público mencionadas a intervenção no procedimento o mais amplamente, inclusive resistindo ao pedido, com oferecimento de resposta. Não consta da norma o prazo que terá a pessoa jurídica de direito público para oferecer sua manifestação, nos parecendo que o prazo será o de quinze dias (art. 297), mas em quádruplo (aplicação do art. 188), em face da manifestação poder ser, inclusive,

de resistência ao pedido. Decorrido o prazo dos réus e dos confinantes, se ainda não esgotado o prazo da intimação dos entes públicos, o juiz deverá aguardar este exaurimento.

Quando proposta a ação perante a Justiça Comum e a Fazenda Pública Federal intervir, haverá o deslocamento da competência para a Justiça Federal.

Nos termos do artigo 944 do Código de Processo Civil, intervirá obrigatoriamente em todos os atos do processo, o Ministério Público.

A intervenção é como *custos legis* e o não cumprimento da norma levará à nulidade (v. art. 84).

De acordo com o artigo 945 do mesmo diploma legal, "A sentença, que julgar procedente a ação, será transcrita, mediante mandado, no registro de imóveis, satisfeitas as obrigações fiscais."

A sentença na ação de usucapião é declaratória, tendo "por único objetivo patentear o direito do adquirente e constituir um título hábil para a transcrição; e esta, à sua vez, é necessária apenas: a) para conferir ao usucapiente o direito de dispor da coisa, em relação a terceiros; b) para publicar a aquisição do domínio, de modo a assegurar a boa-fé de terceiros; e c) para assegurar a continuidade do registro" (Lenine Nequete, *in* da prescrição, Cap. I, n. 6).

É oportuno ressaltar que pela vigente Lei de Registros Públicos, Lei n. 6.015/73, não há que se falar em transcrição, mas sim em registro, considerando já encontrar-se o imóvel matriculado (V. na LRP, o art. 167, I, 28).

Declarado por sentença o domínio, e como o título já se encontra matriculado, efetua-se o registro. Portanto, o mandado expedido será para este fim.

A determinação do juiz para expedição do mandado para registro somente ocorrerá após o trânsito em julgado da sentença (v. LRP, art. 167, I, n. 28). A sentença é apelável, devendo o recurso ser recebido nos dois efeitos, devolutivo e suspensivo, por não figurar nas exceções dos incisos do art. 520, quando o recebimento é apenas no efeito devolutivo.

Logo, a sentença declaratória de usucapião registrada no registro de imóveis constitui título hábil se para provar a aquisição originária da propriedade.

## 4.2 DA ESCRITURA PÚBLICA

A escritura pública é necessária nos contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis de valor superior à taxa legal. A compra e venda de imóveis constitui a grande maioria dos negócios efetuados por escritura pública.

Os elementos caracterizadores da compra e venda são: coisa, preço e consenso ou vontade. Integrados no instrumento os elementos constitutivos do contrato (coisa, preço e consentimento), patenteados esses requisitos ensejadores da compra e venda, sem que terceiros diretamente interessados venham a impugnar o documento em seu contexto, não há de ser rejeitado como justo título embaixador da prescrição ordinária.

Uma escritura que, embora formalizada e válida para as partes, hábil para transferir a propriedade da coisa, mas se ressinta de vício formal ou intrínseco que impeça, em tese, a transferência, como no caso da aquisição a *non domino*, poderá, em muitos casos, ser considerada como título justo para alicerçar usucapião ordinária.

Assim, formalizado e válido o instrumento, reconhecido como hábil abstratamente à transmissão do domínio, somente não o fazendo por não ser o outorgante o verdadeiro dono, estando o adquirente convicto, de boa-fé, quanto a ter adquirido do legítimo proprietário, por todos tido como tal, parece evidenciado que poderá valer-se da prescrição aquisitiva de menor prazo para o reconhecimento do domínio, desde que presentes os demais requisitos previstos na lei.

Uma escritura pública, contendo os seus elementos caracterizadores, poderá, no entanto, não ser hábil ou suficiente para transmitir o domínio ao adquirente, sobrando-lhe buscar amparo na via usucapional extraordinária.

A escritura que não contenha a assinatura das partes é nula de pleno direito. De igual forma o será quando faltar a assinatura do outorgante vendedor. A falta de assinatura a rogo, no tocante à pessoa analfabeta ou que por algum motivo não sabia assinar o nome, pode contaminar a escritura de vício suficiente a nulificá-la.

O analfabeto somente poderá praticar atos que demandem forma escrita mediante escritura pública. Se for esta assinada por procurador, o instrumento de mandato obrigatoriamente deverá ser público.

Não constitui também justo título aquele proveniente de compra e venda baseada em procuração falsa.

O instituto da prescrição aquisitiva servirá à normalização do título dotado de vício ou defeituosidade e à convalidação da aquisição, formalmente nula, o que conduz ao entendimento de que um título deve ser considerado justo, mesmo presentes irregularidades, exceto quando impliquem a ausência de qualquer dos requisitos do contrato de compra e venda do bem disputado.

A escritura que traga defeitos quanto à caracterização do imóvel deixa de constituir justo título?

Desde logo, impõe ressaltar que os portadores de falhas no tocante a delimitações e características do imóvel, públicos ou particulares, não devem ser considerados como justos e hábeis à prescrição ordinária.

De acordo com Benedito Silvério Ribeiro<sup>10</sup>. *A inicial da ação de usucapião precisa conter um pedido certo, claro e exato, determinado, devendo o bem ser descrito e individualizado de forma mais minuciosa possível.*

---

<sup>10</sup> Ribeiro, Benedito Silverio. Tratado de Usucapião. V-2. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1998. p. 780/782/788/793.



Para outros doutrinadores, sendo a escritura pública nula por falta de assinatura do outorgante vendedor, não é possível que possa se constituir em título justo para dar lugar à prescrição aquisitiva por meio de usucapião.

Em consequência de título não justo não se pode alegar a existência de boa-fé, pois o imóvel adquirido em escritura pública, não assinado pelo vendedor, não pode dar ao possuidor a firme e segura certeza de que realmente lhe pertença ou que o possui com *animus domini*.

Para ser justo, o título tem que ser certo, válido, ou seja, conter todas as formalidades externas e legais. A escritura de venda sem assinatura do outorgante vendedor é nula de pleno direito, não podendo ser considerada título justo, alegada boa-fé, nem gerar usucapião<sup>11</sup>.

### 4.3 DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Adiante, aborda-se as questões envolvendo o compromisso de compra e venda e suas peculiaridades.

#### 4.3.1 Noções

O compromisso de compra e venda, segundo o conceito apresentado por R. Limongi França<sup>12</sup>, consiste *em um ato pelo qual o compromitente vendedor se obriga perante o compromissário comprador a, mediante o pagamento do preço, em prestações ou de uma só vez, outorgar a este último escritura definitiva de alienação do objeto*.

A notória valorização dos imóveis, peculiar aos tempos hodiernos, notadamente nos grandes centros urbanos, bem como os graves problemas de ordem prática e jurídica, originaram as primeiras medidas legais acautelatórias, visando à proteção do compromissário comprador contra futuras alienações ou onerações dos lotes comprometidos, através do Decreto-lei n.º 58, de 10-12-1937, que dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações.

Originando da própria realidade brasileira, observa Serpa Lopes<sup>13</sup> que o contrato preliminar de compra e venda de imóvel loteado, *resultante do Decreto-lei n.58, de 1937, deve ser estudado pelos juristas de outros países, pois que muito terão que aprender*. Ressaltando que se trata de "uma criação do nosso direito, inspirada em motivos especiais ao nosso meio", demonstra o referido autor que a origem desse diploma legal, surgido no regime ditatorial, prende-se a um projeto da autoria do então Deputado Valdemar Ferreira, apresentado na Comissão de Justiça da Câmara dos Deputados, em sessão de 09/06/1936, acentuando que a sua idéia central foi "precisamente a segurança jurídica", ao contrário de outros países, cujas *leis inerentes ao loteamento se têm preocupado com as cautelas*

<sup>11</sup>OLIVEIRA, Arlindo Uilton. Usucapião Urbano e Rural. 4. ed. Presidente Prudente: Data Juris, 1994. p. 220.

<sup>12</sup>FRANÇA, R.Limongi. Manual de Direito Civil, V.4. São Paulo: Revista dos Tribunais, p. 89.

<sup>13</sup> LOPES, Miguel Maria de Serpa. Curso de Direito Civil, v.3, Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1957. p. 242.

*urbanísticas, com a salubridade do local, com o transporte e com as servidões instituídas em benefício de todos.*

Sob esse aspecto, inadmite qualquer interpretação das normas correlatas com base em "doutrinas alienígenas, sob pena de fracasso".

Posteriormente, a Lei n°. 649, de 11/03/1949, dando nova redação ao art. 22 do Decreto-lei n°. 58/37, estendeu a aplicação da regra jurídica ali prevista aos imóveis não loteados, consagrando a aspiração da doutrina e da jurisprudência. Por força deste dispositivo legal, *os contratos, sem cláusula de arrendimento, de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou que deva sê-lo em uma ou mais prestações, desde que inscritos em qualquer tempo, atribuem aos compromissários direito real oponível a terceiros e lhes confere o direito de adjudicação compulsória.*

Observa-se que, em decorrência dos reiterados problemas práticos e jurídicos, tal direito real se estendeu, também, aos cessionários, titulares de promessa de cessão, por força do art. 69 da Lei n°. 4.380 de 21/08/1964.

Convém acentuar que, entre nós, a terminologia do contrato preliminar, objeto da relação básica ao novo direito real, não é uniforme, já se generalizando as expressões: compromisso de compra e venda, contrato preliminar de venda.

Tratando-se de expressões técnicas de larga aplicação no campo do direito, a nosso ver, o seu uso indiscriminado no tocante aos contratos de compra e venda de imóveis a prestações, quer loteados ou não, pode ocasionar confusão com os institutos afins, o que é incompatível com a boa técnica jurídica. Em face de conveniência do emprego adequado e uniforme dos termos técnicos na linguagem jurídica, adotamos o termo "compromisso de compra e venda", distinguindo as partes contratantes com as expressões correlatas "compromissário", para o compromitente comprador, e "compromitente", apenas, para o compromitente vendedor, com base não só na fonte latina, mas também na própria legislação nacional.

Orlando Gomes<sup>14</sup> observa que *a concepção segundo a qual o contrato preliminar gera uma obrigação de fazer é aceita pela maioria dos escritores.*

Tratando-se de um contrato autônomo, que tem por conteúdo um contrato futuro em que há uma obrigação de fazer, observa-se que no ato definitivo "não há exclusivamente um *facere*, mas também um *dare*" (Serpa Lopes, op.cit.p. 230)<sup>15</sup>, o que demonstra que o entendimento da doutrina sobre o conteúdo do compromisso está de acordo com a sua real acepção.

Além do mais, compromisso de compra e venda foi a expressão adotada pela Legislação específica (Dec. - lei n°. 58/37, Dec. N°. 3.077/38, Lei n°. 649/49), observando-se apenas a

<sup>14</sup> Internet. [www.jusnavigandi.com](http://www.jusnavigandi.com). Doutrina. Usucapião.

<sup>15</sup> Internet. [www.jusnavigandi.com](http://www.jusnavigandi.com). Doutrina. Usucapião.

impropriedade da colocação do termo contrato antes de compromisso de compra e venda, uma vez que compromisso é um contrato. Sob este aspecto, ressalta-se que o vigente CPC, dispondo sobre a "execução das obrigações de fazer", ao tratar especificamente do cumprimento da obrigação objeto do contrato preliminar, adota o verbo "comprometer" (art.639), dispondo, no art. 1.218, que continuam em vigor os procedimentos regulados pelos arts. 345 e 349 do CPC de 1939, em que expressamente se adotou o termo compromisso, não dando margem ao uso inadequado de denominações de institutos afins.

O Projeto de Lei do Senado n°. 18, de 1977, dispondo sobre o parcelamento do solo urbano, em substituição ao vigente Decreto-lei n°. 58/37, numa linguagem mais adequada, ao tratar dos contratos, adota a expressão "compromisso de compra e venda" (artigos 25 e 26). Todavia, inadvertidamente, repete o pleonasma objeto do Decreto-lei n°. 58/37. Ao usar no art. 30 o termo "contratos de compromisso de compra e venda", o que é objeto de crítica, em face da redundância da palavra contratos ali prevista.

#### 4.3.2 Do compromisso de compra e venda como justo título

Compromisso de compra e venda é o contrato pelo qual a promessa de vender não comporta arrependimento, ou seja, ter-se-á a cláusula de irrevogabilidade ou irretratabilidade.

Celebrado o compromisso, obriga-se o promitente-vendedor a outorgar ao compromissário-comprador escritura definitiva referente ao bem compromissado, uma vez integralmente pago o preço avençado em prestações periódicas e sucessivas.

Para abonada doutrina e precedentes jurisprudenciais exigem esteja o título registrado. Não é justo título, para os efeitos da usucapião de breve tempo, o compromisso de venda por instrumento particular não registrado e não registrável, embora o preço integralmente pago.

Segundo entendimento de Jose Osório de Azevedo Júnior<sup>16</sup>, é justo título não só o compromisso de compra e venda, como qualquer outro documento que retrate uma justa causa *possessiones*, posse com *animus domini* e que possibilitaria ao possuidor futura transcrição desse documento ou substituição por outro definitivo, desde que naturalmente cumprida a contraprestação do adquirente.

Porém, para corrente jurisprudencial expressiva e doutrina prevalentes, considera-se como justo título o compromisso de compra e venda quando devidamente formalizado e registrado. É caracterizado como justo título o compromisso de compra e venda por instrumento particular assinado a rogo do promitente comprador, mesmo sem apresentação da procuração. Se o promitente vendedor confessa o recebimento do preço e não se nega ao cumprimento do contratado (RT 432/84).

Segundo o julgamento de uma Apelação Cível, o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás considerou que o compromisso de compra e venda de imóvel mediante pagamento à prestação,

<sup>16</sup>Azevedo, José Osório de. Compromisso de Compra e Venda. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1983. p. 77.

comprovada a quitação de todas as parcelas do preço, equipara-se a justo título, tornando-se hábil à ação de usucapião ordinário (Apelação Cível nº. 48105-0/188).

Segundo outro julgado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, a promessa de compra e venda, hodiernamente, se constitui justo título para os fins do art. 1242 do Código Civil, tanto que o *animus domini* integra a essência desse pré-contrato, tornando-se *causa habilis dominium transferendum*. Sobretudo quando não houve oposição dos confrontantes e dos transmitentes além de terceiros eventuais interessados. Sentença de improcedência. Provimento do apelo, para ser julgado procedente o pedido. (Apelação Cível nº. 1996.001.04852). Em anexo a íntegra dessa decisão.

## 5 DISPOSIÇÕES FINAIS SOBRE JUSTO TÍTULO E BOA-FÉ

Em arremate, cuida-se de situações específicas sobre o justo título e a boa-fé.

### 5.1 TÍTULO FALHO OU INSUFICIENTE

Os títulos portadores de falhas no tocante à delimitação e características do imóvel particular podem ser ou não considerados como justos?

A rigor, parece comportar a resposta somente afirmação negativa. É sabido que a inicial deve encerrar um pedido certo, determinado, claro e preciso, exigindo-se descrição ou individuação a mais minuciosa possível, como se fosse uma reivindicação.

Não podem, pois, ser considerados justos títulos aqueles aos quais faltem as limitações ou confrontações, visto não permitirem uma identificação sobre o objeto. Todavia, dependendo da natureza e profundidade dos defeitos ou vícios, avulta ressaltar a consideração de validade de certos títulos.

Entretanto, se, a despeito da ausência de delimitações, há perfeita identificação do imóvel, produzirá o título efeito, e será tido como justo, especialmente por poderem retificá-lo e ratificá-lo as partes contratantes, de forma amigável ou mesmo judicial.

### 5.2 ALIENAÇÕES ANULÁVEIS

Conforme o que já foi falado anteriormente, os instrumentos que representem alienações não nulas constituem justos títulos, para efeitos de prescrição ordinária.

Os contratos portadores de defeitos de forma e os atos vedados por lei são nulos de pleno direito, ficando dispensadas maiores considerações.

Em suma, servem como justos títulos os instrumentos, em geral, anuláveis (CC, art. 171, I e II) pois que a nulidade relativa, na maioria das vezes não vicia o título, restando a eventuais prejudicados assegurar seus direitos por meio de medidas judiciais cabíveis, dentro do prazo prescricional.

O título anulável, como ensina Pontes de Miranda<sup>17</sup>, não obsta a usucapião breve. É título eficaz, posto que desconstituível. Enquanto não se lhe decreta a anulação, produz efeitos, não se explicaria que não bastasse como justa causa usucapiones. Ao fim do prazo, o possuidor de boa-fé, adquire a propriedade, porque tem o título. Se, antes de se completar o prazo, advém a anulação do título, o possuidor sofre as conseqüências de tal desconstituição *ex tunc*.

O obstáculo impeditivo da aquisição, como antes comentado, diz respeito à falta de titularidade do domínio por parte do transmitente, a ausência de poder legal de alienação e, quanto ao erro, no modo de aquisição.

A nulidade absoluta obstaculiza a prescrição aquisitiva ordinária, pois ausente o título justo. Sendo absoluta, não pode ser ratificada por uma ou por todas as partes, pode ser alegada ou invocada por qualquer dos interessados, inclusive podendo ainda ser decretada de ofício.

### 5.3 DA RELAÇÃO ENTRE JUSTO TÍTULO E BOA-FÉ.

No que toca à prescrição ordinária, a presunção de boa-fé, emergida do justo título, é *júris tantum*, isto é, vencível por prova em contrário.

A boa-fé é sempre presumida, em razão do título. As exceções a esse princípio encontram-se previstas em lei. É sabido que pode existir justo título sem boa-fé e boa-fé sem justo título. Entretanto, firmando a prescrição aquisitiva em menor tempo, há de se convir que a boa-fé não poderá desprender-se do justo título.

Ademais, o art. 1201, parágrafo único, do Código Civil reza que 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.

O justo título, aqui, não pode estar desprendido da boa-fé, dado que sem ambos não seria admissível usucapir ordinariamente.

### 5.4 BOA-FÉ E TERCEIROS

O terceiro de boa-fé é aquele que age sem o conhecimento do vício ou da irregularidade que macula o ato jurídico realizado. Importante salientar que a conduta do terceiro deve ser escusável, ou seja, justificável e desculpável.

O critério utilizado pelo julgador para a aferição da boa-fé deve levar em conta o caso concreto trazido para julgamento, perseguindo a circunstâncias que objetivaram a realização do ato jurídico a boa-fé e o justo título:

---

<sup>17</sup> MIRANDA. Pontes de. Apud. Ribeiro, Benedito Silvério. Tratado de Usucapião. 2V. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1998. p. 768.

A boa-fé do usucapiente emergirá patenteada, ainda que tenha sido a aquisição feita a *non domino*, isto é, de pessoa que não retrate o legítimo dono da coisa usucapienda.

Entretanto, desde que não decorrido o prazo necessário à configuração de usucapião, tem-se que o legítimo proprietário (titular da transcrição junto ao registro imobiliário competente) poderá intentar a reivindicação ou ainda propor a nulidade de eventual venda, uma vez não realizada esta de forma legítima, podendo restar afastada a boa-fé do prescribente, seja com título válido na sua aparência, mas que não possibilite a transferência do domínio na sua integralidade, seja com título no sentido de justa causa *acquisitionis*, hábil á prescrição extraordinária.

## 5.5 BOA-FÉ NO COMEÇO E NO CURSO DA POSSE

Indagação que desde logo precisa ser feita é a referente à boa-fé, se deve estar presente no começo ou também no curso da prescrição.

Ponto pacífico é o de que o possuidor, no momento da aquisição, precisa estar de boa-fé, tal como dispunha o direito romano.

A posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente.

Pode-se, portanto, afirmar que a boa-fé deve existir tanto no momento da aquisição quanto no curso da prescrição, o que domina em nosso ordenamento jurídico, conforme opiniões de estudiosos e na esteira da jurisprudência.

E a posse de boa-fé, quando se transforma em posse de má-fé?

Isso implica a cessação da boa-fé e, por conseguinte, a superveniência da má-fé.

Sendo o possuidor de boa-fé o que ignora o vício ou o obstáculo, que lhe impede a aquisição da coisa, ou do direito, poderá posteriormente á aquisição vir a saber do vício ou obstáculo que lhe impeça a aquisição.

Á primeira vista, cessa a boa-fé nesse instante.

Compete fazer, aqui uma observação de alta importância: a boa-fé desaparece no momento em que o adquirente passa a saber do vício e do obstáculo impeditivo da aquisição da coisa ou do direito possuído. Todavia, nem sempre tal ocorre, dependendo de provocação de terceiro, isto é, de algum interessado que demonstre a caracterização da má-fé.

A exigência da boa-fé no início e durante todo o curso da prescrição comporta uma exceção, a de superveniência de má-fé após completado o tempo necessário á prescrição aquisitiva.

Enfim, aquilo que é vicioso não pode convalescer, no caso da usucapião de breve tempo.

## 6 CONCLUSÃO

De acordo com os problemas apresentados no projeto de pesquisa, a presente monografia jurídica definiu de forma ampla e completa o que seja justo título e boa-fé, abordando os vários aspectos doutrinários, bem como demonstrando sobre a imprescindibilidade do justo título na caracterização da usucapião, analisando a presunção da boa-fé, e, por fim, mostrando a relação entre a boa-fé e terceiros.

Nos objetivos, a monografia jurídica elencou os requisitos do justo título, a relação entre justo título e boa-fé, as formas de título falho ou insuficiente, as alienações anuláveis, enumeração de alguns títulos justos, abordagem sobre o compromisso de compra e venda e sobre a escritura pública, e finalizando sobre a boa-fé no começo e no curso da posse.

Em síntese, o justo título para ser considerado como tal há de ser hábil (idôneo), devidamente formalizado (formas prescritas em lei) e registrado no registro de imóveis competente.

Portanto, para sua comprovação há de se comprovar os elementos que lhe são peculiares e imprescindíveis, segundo entendimento da melhor doutrina e da jurisprudência majoritária e sobre as quais ponderam o posicionamento do autor desta monografia.

Em regra, é justo título todo ato ou negócio jurídico que em tese possa transferir a propriedade, mas que não produziu efeito por estar contaminado por algum vício (nulidade relativa). Se o ato é nulo de pleno direito (nulidade absoluta), a aquisição só se verifica, em princípio, mediante usucapião extraordinário, porque o fim da usucapião ordinário é sanar o defeito.

Enfim, se o título tem o poder de transferir a propriedade (hábil), se foi devidamente formalizado, e se foi transcrito no registro de imóveis (registrado), por fim, comprova-se que o título é justo.

A boa-fé, definida como uma correção e lealdade na formação e no exercício de direito e obrigações, como critério de interpretação das convenções, é um princípio fundamental da relação obrigacional (dos contratos) mas, como tal, não é ainda uma regra que possa servir como fonte fundamental para a apreciação e para a decisão do julgador (à conduta das partes da relação).

Comprovado o justo título, há uma presunção *juris tantum* que o possuidor tem boa-fé, salvo prova em contrário. Prova esta que se configura quando o possuidor adquire a coisa sabendo existir vícios nesse negócio jurídico.

Pelo o que foi levantado nesta monografia, comprova-se a boa-fé através da convicção consistente em crer alguém, por engano, que age conforme ao direito. Logo, a boa-fé é comprovada quando reúnem-se na consciência da pessoa dois fatores: ausência de vontade de prejudicar (agir sem malícia) e convicção da existência do próprio direito.





## AGRADECIMENTOS

Agradeço especialmente a Deus pela sua benevolência e generosidade.

Agradeço ao professor Gil César Costa de Paula pela sua orientação na realização dessa monografia, bem como a colaboração de diversas pessoas pelas suas sugestões e críticas.



## REFERÊNCIAS

- AZEVEDO, José Osório de. **Compromisso de Compra e Venda**. 2. ed. São Paulo: Saraiva. 1983.
- DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. 5. ed. São Paulo: Saraiva. 1999.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. 4 V. 12. ed. São Paulo: Saraiva. 1996.
- GONZAGA, Vair. **Usucapião, Doutrina e Processo**. 2. ed. São Paulo: LED. 1997.
- LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Curso de Direito Civil**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1957.
- MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil**. 3 V. 36. ed. São Paulo: Saraiva. 2000.
- OLIVEIRA, Arlindo Uilton. **Usucapião Urbano e Rural**. 4. ed. Presidente Prudente: Data Juris. 1994.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. V-4. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense. 2001.
- RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratada usucapião**. 2. ed. São Paulo: Saraiva. 1998.
- RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil**. Parte Geral. 29. ed. São Paulo: Saraiva. 1999.
- SIANO, James Alberto. **Constituição da República Federativa do Brasil**. 1. ed. São Paulo: Rideel. 2000.
- SILVA, De Plácido e. **Vocabulário jurídico**. 19. ed., Rio de Janeiro: Forense, 2002.
- WAMBIER, Luiz Rodrigues. **Curso Avançado de Processo Civil**. V-02, Processo de Execução. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2000.