

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 351.631 - MG (2001/0127055-9)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : BANCO REAL S/A
ADVOGADO : EDELBERTO AUGUSTO GOMES LIMA E OUTROS
RECORRIDO : MARIA DA CONCEIÇÃO SILVA E OUTROS
ADVOGADO : LUIZ ALFREDO MEYER PIRES E OUTROS

EMENTA

Processo civil. Recurso especial. Ação de usucapião. Legitimidade passiva *ad causam*. CPC, art. 942.

- Possui legitimidade para figurar no pólo passivo da ação de usucapião aquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo. Precedentes.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, não conhecer do recurso especial. Os Srs. Ministros Castro Filho, Antônio de Pádua Ribeiro, Ari Pargendler e Carlos Alberto Menezes Direito votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 11 de dezembro de 2001 (Data do Julgamento).

Ministro Ari Pargendler
Presidente

Ministra Nancy Andrighi
Relatora

RECURSO ESPECIAL Nº 351.631 - MINAS GERAIS (2001/0127055-9)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RELATÓRIO

Cuida-se de Recurso Especial em ação de usucapião, interposto por BANCO REAL S/A, com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a" da Constituição Federal.

MARIA DA CONCEIÇÃO SILVA E OUTROS propuseram ação de usucapião de imóvel contra BANCO REAL S/A, ora recorrente. O pedido foi julgado procedente pelo MM. Juiz *a quo*.

Da *r.* sentença apelou o ora recorrente, ao fundamento de não possuir legitimidade passiva *ad causam*, uma vez que, a despeito de constar como proprietário do imóvel no Registro Público competente, o bem imóvel foi alienado a JOÃO DOS SANTOS, contra o qual deveria ser proposta a presente demanda.

O *e.* Tribunal *a quo* negou provimento ao recurso de apelação, ao fundamento de que é legítimo para integrar o pólo passivo da lide aquele em cujo nome estiver registrado o bem imóvel usucapiendo. Eis a ementa (fls. 174), *in verbis*:

"USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO - LEGITIMIDADE PASSIVA - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.

1 - É parte passiva legítima aquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo.

2 - Enquanto não houver transmissão jurídica, o alienante continua a ser tido como o dono do imóvel, sendo, assim, legítimo para figurar no pólo passivo.

3 - O arbitramento de honorários está sujeito a critério de valoração do juiz, observado o que está disposto na lei processual civil (art. 20, § 3º, do CPC."

Aduzem os recorrentes, em suas razões de recurso especial, que o *e.* Tribunal *a quo*:

I - ao reconhecer a legitimidade passiva *ad causam* do recorrente, afrontou os arts. 267, inc. VI e 942 do CPC, uma vez que o recorrido, antes da data de ajuizamento da presente demanda, já possuía ciência de que o imóvel fora alienado a JOÃO DOS SANTOS.

A regra prevista no art. 942 do CPC, entende o recorrente, aplica-se somente às hipóteses em que o autor desconhece o verdadeiro dono do imóvel.

Houve contra-razões (fls. 188/190).

O *r. decisum* do *E.* Tribunal *a quo* inadmitiu o recurso especial. Interposto agravo de instrumento, foi este convertido em recurso especial (fls. 77-apenso).

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 351.631 - MINAS GERAIS (2001/0127055-9)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

VOTO

I - Da legitimidade passiva *ad causam*

(violação aos arts. 267, inc. VI e 942 do CPC)

A questão restou devidamente prequestionada no v. acórdão recorrido.

Assim fundamentou o v. acórdão atacado, ao reconhecer a legitimidade passiva *ad causam* do recorrente (fls. 176/177), *in verbis*:

"O apelante entende que outro deveria figurar no pólo passivo da Ação, ou seja, João dos Santos, último proprietário que não efetuou o respectivo registro. Compulsando os autos, verifica-se que os apelados promoveram ação de usucapião, visando declaração de domínio do imóvel descrito na peça inaugural, indicando a Casa Bancária Barata e Mascarenhas para integrar o pólo passivo, visto que o imóvel encontra-se registrado em seu nome (fls. 10/12 - TA).

Assim, não resta dúvida de que os autores cumpriram rigorosamente o que dispõe o artigo 942 do CPC, *verbis*:

"O autor, expondo na petição inicial o fundamento do pedido e juntando planta do imóvel, requerará 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 inciso IV do art. 232" (grifei).

Não há, data venia, como prosperar as razões do apelo quanto à ilegitimidade passiva, uma vez que, de acordo com o documento de f. 14-TA, o apelante é sucessor da Casa Bancária Barata e Mascarenhas.

A nossa legislação civil (CC, art. 860, parágrafo único) preceitua que o dono do imóvel é aquele em cujo nome estiver registrado, *verbis*:

"Enquanto se não transcrever o título de transmissão, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel, e responde pelos seus encargos."

O art. 942 do CPC é norma cogente e clara ao indicar o legitimado a figurar no pólo passivo: *aquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo*.

Como bem asseverou o v. acórdão recorrido, ao citar o art. 860 do CC, a solução não poderia ser outra, pois em nosso sistema jurídico o contrato de compra e venda de imóvel possui natureza *consensual*, operando-se a transferência do domínio apenas após o registro da escritura de compra e venda no ofício público competente.

Em hipótese semelhante, já decidiu esta C. Terceira Turma, no julgamento do Recurso Especial nº. 28.565/RJ, de relatoria do Min. Nilson Naves (DJ de 12/06/1996), ser obrigatória, sob pena de nulidade, a citação daquele em cujo nome esteja o imóvel transcrito. Eis a ementa do v. acórdão:

Ação rescisória fundada no art. 485-V do Cód. de Pr. Civil, julgada improcedente. 1. Em caso tal, segundo o voto vencido do relator, o recurso

Superior Tribunal de Justiça

especial não tem cabimento, quando dirigido somente ao acórdão rescindendo 2. Usucapião. E necessária a citação pessoal do titular do imóvel, isto é, "daquele em cujo nome esteja transcrito o imóvel usucapiendo". Cód. de Pr. Civil, art. 942-II. 3. Recurso especial a que a Turma julgou cabível (por maioria de votos), conheceu e lhe deu provimento.

Cite-se a respeito, ainda, precedente oriundo da C. Quarta Turma deste Tribunal, *in verbis*:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL.

EMBARGOS DECLARATÓRIOS. CORREÇÃO DE ERRO MATERIAL. SUPRIMENTO DE OMISSÃO. EFEITOS INFRINGENTES.

USUCAPIÃO. FALTA DE CITAÇÃO. NULIDADE INSANÁVEL. BEM PÚBLICO DOMINICAL. IMPOSSIBILIDADE DE SER USUCAPIDO.

Doutrina e jurisprudência admitem, em situações excepcionais, como a da espécie, que seja conferido efeito infringente aos embargos declaratórios desde que o suprimento de omissão do decisum embargado e a correção de erro material nele detectado levem, inevitavelmente, a conclusão distinta da que foi alcançada pelo julgado embargado.

Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião (Súmula n.º 340/STF).

Os efeitos da coisa julgada não atingem a quem não foi citado para responder a ação.

A pessoa em nome de quem está registrado o imóvel usucapido deve ser citada para a ação de usucapião a ele referente, sob pena de nulidade insanável do processo.

Embargos recebidos com modificação do julgado.

Recurso especial conhecido e provido.

(EDREsp n.º 55.728/SP, Rel. Min. César Asfor Rocha, Quarta Turma, unânime, DJ 26/10/1998).

Nos limites em que posta está a questão, é de se concluir, com fulcro no art. 942 do CPC, pela legitimidade passiva *ad causam* do recorrente.

Forte em tais razões, NÃO CONHEÇO do recurso especial.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2001/0127055-9

RESP 351631 / MG

NÚMEROS ORIGEM: 199901136466 24960343358 2737773 27377799

PAUTA: 27/11/2001

JULGADO: 03/12/2001

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **ARI PARGENDLER**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **JOSÉ ROBERTO FIGUEIREDO SANTORO**

Secretária

Bela **SOLANGE ROSA DOS SANTOS VELOSO**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BANCO REAL S/A
ADVOGADO : EDELBERTO AUGUSTO GOMES LIMA E OUTROS
RECORRIDO : MARIA DA CONCEIÇÃO SILVA E OUTROS
ADVOGADO : LUIZ ALFREDO MEYER PIRES E OUTROS

ASSUNTO : Civil - Direito das Coisas - Propriedade - Usucapião

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA ao apreciar o processo em epígrafe, em sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

"Após o voto da Sra. Ministra Nancy Andrighi, não conhecendo do recurso especial, pediu vista, antecipadamente, o Sr. Ministro Ari Pargendler."

Aguardam os Srs. Ministros Castro Filho e Carlos Alberto Menezes Direito. Ausente, ocasionalmente, o Sr. Ministro Antônio de Pádua Ribeiro.

O referido é verdade. Dou fé.

Brasília, 03 de dezembro de 2001

SOLANGE ROSA DOS SANTOS VELOSO
Secretária

RECURSO ESPECIAL Nº 351.631 - MG (2001/0127055-9)

VOTO-VISTA

EXMO. SR. MINISTRO ARI PARGENDLER:

Maria da Conceição Silva propôs ação de usucapião extraordinário contra Casa Bancária Barata & Mascarenhas, sucedida pelo Banco Real S/A, cuja contestação - no que aqui interessa - reclamou a citação de João dos Santos, quem seria o adquirente do imóvel, segundo os próprios termos da petição inicial.

O MM. Juiz de Direito Dr. Sérgio Abdalla Semião desconsiderou a objeção, forte em que *"a ação deve ser movida contra quem o imóvel estiver registrado nos termos do art. 942 do CPC"* (fl. 141), e o Tribunal a quo, Relator o eminente Juiz Nepomuceno Silva, seguiu essa trilha, nos termos de acórdão cuja ementa vai a seguir reproduzida, em parte:

"USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. LEGITIMIDADE PASSIVA...

1. É parte passiva legítima aquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo. 2. Enquanto não houver transmissão jurídica, o alienante continua a ser tido como o dono do imóvel, sendo, assim, legítimo para figurar no polo passivo...." (fl.174).

Daí recurso especial, interposto pelo Banco Real S/A, com base no artigo 105, inciso III, letra 'a', da Constituição Federal, por violação dos artigos 267, VI e 942 do Código de Processo Civil (fl. 181/184).

Lê-se nas respectivas razões:

"A ilegitimidade passiva daquele cujo nome consta como proprietário no registro imobiliário, a teor do artigo 942 do CPC, somente se aplicaria nas hipóteses em que o Autor da ação desconhece quem é o titular do domínio.

Desconhecendo quem é o titular do domínio, deve ser colocado no polo passivo o proprietário cujo nome está anotado no registro imobiliário, face ser o único meio do autor saber contra quem dirigir a ação.

Contudo, já sabendo de antemão que o último titular do domínio não é mais aquele que consta no registro imobiliário, obviamente a ação deverá ser dirigida contra quem o autor sabe ser o último proprietário" (fl. 183/184).

A eminente Relatora, Ministra Nancy Andrighi, não conheceu do recurso especial, destacando-se na fundamentação do respectivo voto o seguinte trecho:

"Como bem asseverou o v. acórdão recorrido, ao citar o art. 860 do CC, a solução não poderia ser outra, pois em nosso sistema jurídico o contrato de compra e venda de imóvel possui natureza consensual, operando-se a transferência do domínio apenas após o registro da escritura de compra e venda no ofício público competente".

Pedi vista dos autos, porque salvo melhor juízo, se comprovado que aquele, em cujo nome a propriedade está registrada, prometeu vendê-la a terceiro, este deve ser citado pessoalmente, se conhecido o respectivo paradeiro, ou, não

Superior Tribunal de Justiça

conhecido o lugar em que se encontra, *nominado* no edital de citação.

"Os sujeitos passivos, na relação jurídica processual, em que se pede declaração de aquisição por usucapião" - escreveu Pontes de Miranda - "são quaisquer interessados: os que se consideram donos, os possuidores, os titulares de direitos reais ou de constrações cautelares sobre o bem, os que são feridos pela declaração nos termos em que se quer quanto à extensão do bem, os compossuidores, e qualquer pessoa, que tenha interesse em se não declarar a propriedade. O direito real tem sujeito passivo total. A diferença entre a concepção do direito material e do direito pré-processual está em que todos são sujeitos passivos, na relação de direito material; ao passo que o Estado somente admite que litigue (aí, conteste) quem tinha interesse legítimo (Código Civil, art. 76; Código de Processo Civil, arts. 3º e 4º). Daí a citação ser a todos os interessados. Há necessidade da citação edital porque, sem ela, a sentença declaratória só teria eficácia entre as partes, e não bastaria para se permitir a transcrição, que é, exatamente, para a eficácia perante todos, aí interessados ou não" (Comentários ao Código de Processo Civil, Forense, Rio de Janeiro, 1977, Tomo XIII, p. 374).

O promitente comprador do imóvel usucapiendo, registrado em nome de terceiro, é, fora de toda dúvida, interessado na ação.

Nessa linha, se os autos contassem com prova de que o imóvel fora, realmente, prometido à venda, divergiria, também, da conclusão do voto da eminente Relatora.

Sobre o fato, todavia, há apenas o que foi dito na petição inicial, *in verbis*:

"2. O início da posse do casal se deu por cessão dos direitos adquiridos por Durval Correia da Silva de Geraldo Garrafinha, que por sua vez era cessionário de João dos Santos, que adquirira por contrato de promessa de compra e venda diretamente da titular do domínio" (fl. 02).

"Durval Correia da Silva, enquanto vivia, não cuidou de receber a necessária escritura de compra e venda para que pudesse levar o título aquisitivo ao registro imobiliário. Com sua morte e passado o tempo, os documentos que comprovariam a compra do terreno se perderam. Por outro lado, a Requerente, desejando obter a outorga da escritura correspondente, em vão conseguiu localizar a empresa, que há décadas, loteou e negociou os terrenos, entre os quais, o imóvel usucapiendo" (fl. 03).

Voto, por isso, no sentido de não conhecer do recurso especial.

RECURSO ESPECIAL Nº 351.631 - MG (2001/0127055-9)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO:

Senhor Presidente, acompanho o voto da eminente Ministra **Nancy Andrichi**, considerando os esclarecimentos prestados pelo Senhor Ministro **Ari Pargendler**, no sentido de que as circunstâncias concretas existentes nestes autos não permitem aferir, efetivamente, se existe esse terceiro adquirente.

Ora, se os autos estão assim postos, ou seja, se não refletem concretamente a existência desse terceiro adquirente, evidentemente a conclusão apresentada no voto da Senhora Ministra **Nancy Andrichi** não merece alteração.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2001/0127055-9

RESP 351631 / MG

NÚMEROS ORIGEM: 199901136466 24960343358 2737773 27377799

PAUTA: 27/11/2001

JULGADO: 11/12/2001

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **ARI PARGENDLER**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **HENRIQUE FAGUNDES**

Secretária

Bela **SOLANGE ROSA DOS SANTOS VELOSO**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BANCO REAL S/A
ADVOGADO : EDELBERTO AUGUSTO GOMES LIMA E OUTROS
RECORRIDO : MARIA DA CONCEIÇÃO SILVA E OUTROS
ADVOGADO : LUIZ ALFREDO MEYER PIRES E OUTROS

ASSUNTO : Civil - Direito das Coisas - Propriedade - Usucapião

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA ao apreciar o processo em epígrafe, em sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

"Prosseguindo o julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Ari Pargendler, a Turma, por unanimidade, não conheceu do recurso especial."

Os Srs. Ministros Castro Filho, Antônio de Pádua Ribeiro, Ari Pargendler e Carlos Alberto Menezes Direito votaram com a Sra. Ministra Relatora.

O referido é verdade. Dou fé.

Brasília, 11 de dezembro de 2001

SOLANGE ROSA DOS SANTOS VELOSO
Secretária