

BREVES NOTAS SOBRE A INTERVENÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO NAS AÇÕES DE USUCAPIÃO E O CHAMADO USUCAPIÃO TABULAR

Armando Antônio Lotti*

Principiar breves notas sobre heterodoxo mecanismo de convalidação de negócio jurídico translativo de domínio mal resolvido previsto na Lei dos Registros Públicos, em razão das inovações introduzidas no seu artigo 214 pela Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, que parte dos comentaristas resolveu designar como **usucapião tabular**, pressupõe, pois se trata de publicação dirigida preferencialmente aos Membros do Ministério Público, diante do recuo sistêmico encetado pela Instituição no que diz com a intervenção nas ações prescricionais aquisitivas, revigorar alguns argumentos que, em tempos idos, no âmbito do Colendo Órgão Especial do Colégio de Procuradores do Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul (Expediente n.º 005.609-09.00/04-4), desenvolvi no sentido da imprescindibilidade da atuação do agente do “*Parquet*” em casos tais.

O argumento empregado para expungir a intervenção do Ministério Público na ação de “*usucapião de imóvel regularmente registrado*” tem como núcleo a ausência de interesse público em feitos de tal natureza, circunstância que implicaria a não recepção do artigo 944 do Código de Processo Civil pela Constituição Republicana de 1988, em face do “*caput*” do artigo 127. Foi feita, é verdade, a ressalva quanto às modalidades prescricionais aquisitivas previstas na Lei nº 10.257/2001, o chamado Estatuto

* Procurador de Justiça/RS e Corregedor-Geral do Ministério Público/RS.

Revista do Ministério Público do RS	Porto Alegre	n. 70	set. 2011 – dez. 2011	p. 71-77
-------------------------------------	--------------	-------	-----------------------	----------

da Cidade, artigos 9º e 10, diploma legal este que disciplina os artigos 182 e 183 da Constituição Federal.

Mas, “*venia concessa*”, tenho que tal posição não se sustenta diante do exame mais agudo do problema. Primeiro, porque o usucapião é modo originário de aquisição da propriedade, que se perfaz, tão somente, pela satisfação dos seus pressupostos. Amplio. Tratando-se de modo originário de aquisição, a propriedade passa ao patrimônio dos adquirentes em toda a sua plenitude, surgindo sem dependência com qualquer relação anterior, não sofrendo as limitações impostas aos antecessores do proprietário. Gera, no plano registral, por consectário, a abertura de matrícula nova, inédita. Em outras palavras, na aquisição originária, dispensa-se o título, pois não há qualquer relação de causalidade entre o domínio atual e o estado jurídico anterior. Ao contrário do que ocorre no modo derivado, onde o título é visceral, pois entre o adquirente e o transmitente existe uma relação de causalidade, representada por um fato jurídico. Ora, uma vez satisfeito o suporte fático necessário e obtida a declaração judicial positiva, sendo os limites da área usucapienda estabelecidos em razão da posse exercida pelo prescribente, não guardando correlação necessária com as delimitações consagradas no Registro de Imóveis, a consequência, como já dito, é a inauguração de matrícula inédita, o que, de per si, é causa atrativa da intervenção do Ministério Público.

Segundo, porque o usucapião, clássico modo originário de aquisição da propriedade como já dito e repetido, por esta característica nuclear, reclama angularização plúrima da relação processual, com citação dos sujeitos passivos específicos e dos chamados sujeitos passivos totais. O efeito mandamental previsto no artigo 945 do Código de Processo Civil exige que todos aqueles que, em tese, possam ser atingidos pelo decreto de procedência da ação prescricional aquisitiva participem do pólo passivo desta, na condição de réus necessários, gerando a lei, inclusive, presunção de interesse. O usucapião está inserido na classe dos direitos absolutos, o direito de propriedade do titular dirige-se contra todas pessoas que a rigor teriam o dever de abstenção. São os denominados sujeitos passivos totais. Não existe pessoa determinada, como nas obrigações de crédito; trata-se, em realidade, de questão que envolve postulação de eficácia “*erga omnes*”. Na dicção de paradigmático aresto do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, pela 17ª Câmara Cível, “*inserindo-se o domínio dentre os direitos absolutos e a sentença declaratória em usucapião sendo oponente ‘erga omnes’, não se há de aplicar a pena de confissão sobre a matéria de fato em razão da revelia, pois, casos tais, posse ‘ad usucapionem’ não se presume contra uma comunidade inteira. Hipótese em que não há prova documental e, pois, inviável o julgamento antecipado. Apelação provida. Sentença desconstituída*” (Apelação Cível nº 599.326.865,

relator Desembargador Fernando Braf Henning Júnior, julgada em 15.02.2000). Cuida-se, enfim, de demanda que tem por objeto direito absoluto, repita-se, com sujeitos passivos totais no dizer de Pontes de Miranda, não se podendo falar, inclusive, em presunção de veracidade. Destarte, é escorreito afirmar que a intervenção do Ministério Público nas ações de usucapião de bem imóvel se dá, também, em homenagem aos chamados sujeitos passivos totais, atuando como verdadeiro curador dos interesses de tal conjunto de pessoas.

Aliás, é por isso que o usucapião provocado por via de exceção, e sendo esta acolhida, não tem eficácia “*erga omnes*”, isto é, a sentença de improcedência do pleito petitório ou possessório não serve como título registrável, apesar do tumulto à interpretação patrocinado pelo artigo 7º da Lei n.º 6.969/81, hoje repristinado pelo artigo 13 da Lei n.º 10.257/01 (Estatuto da Cidade). Mas a coisa julgada material consagrada pelo reconhecimento, ou não, da “*exceptio usucapio*” tem inexorável efeito “*inter partes*”, impedindo, como lembra Lenine Nequete, a “*nova proposição do usucapião pelo excipiente noutra demanda, assim como a petítoria ao autor da primeira demanda desacolhida*”.

Terceiro, porque a Emenda Constitucional n.º 26, de 14 de fevereiro de 2000, incluiu entre os preceitos da Carta Republicana a moradia como direito social fundamental. No mesmo diapasão, a Lei n.º 10.257/01, o Estatuto da Cidade, no seu artigo 2º, inciso I, consagrou como uma das diretrizes básicas da política urbana o direito do cidadão à terra urbana e à moradia, para as presentes e futuras gerações, no intuito de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. Ora, partindo-se da constatação de que o usucapião, verdadeira expressão da chamada função social da posse, é meio eficaz de regularização fundiária, nada mais natural que o Ministério Público, defensor constitucional de interesses sociais, não faça do disposto no artigo 944 do Código de Processo Civil tábula rasa. Que o Ministério Público, assim, continue a conjugar o verbo usucapir.

Feitas essas considerações preambulares, verdadeira profissão de fé do signatário em relação à necesssidade da intervenção do Ministério Público nas ações prescricionais aquisitivas, há que se examinar, agora, o chamado **usucapião tabular**, instituto introduzido pela Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, que, dentre outras alterações, acrescentou cinco parágrafos ao “*caput*” do artigo 214 da Lei n.º 6.015, de 31 de janeiro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), a saber:

“Artigo 214. As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.

§ 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos.

§ 2º Da decisão tomada no caso do § 1º, caberá apelação ou agravo conforme o caso.

§ 3º Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.

§ 4º Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.

§ 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.

Como se extrai de uma leitura singela do texto, o chamado **usucapião tabular** não é um novo suporte fático de usucapião e sim atípico mecanismo de convalidação de negócio jurídico translativo de domínio mal resolvido ou, na dicção legal, nulo de pleno direito. É, de certa forma, o resgate da percepção passada do instituto do usucapião, onde preponderava o entendimento de que a função mais relevante da prescrição aquisitiva era a de sanar os vícios do modo de adquirir. Como ponderava Lafayete, a “*prescrição aquisitiva, na maioria dos casos, em vez de pressupor um modo legítimo de aquisição é, ao contrário, destinada a sanar os vícios do modo preexistente, insuficiente por algum motivo para operar a transferência do domínio*”.

No Direito Quiritário, aliás, um dos fundamentos racionais do usucapião era, no dizer de José Cretella Júnior, o da “*certeza da propriedade*”, como na hipótese de aquisição de “*res Mancipi*” transmitida pelo “*dominus*” sem as formalidades exigidas para o caso. O “*usucapio*” dos romanos tinha a função, na espécie, de consolidar a transferência. Como explicava Vandick Londres da Nóbrega, em caso tais, certas pessoas que “*não tinham a propriedade quiritária receberam, no fim da República, consideração especial do pretor, que lhes permitiu conservar uma coisa em seu patrimônio, isto é, ‘in bonis’, ou simplesmente como propriedade pretoriana. Se um cidadão romano comprasse uma coisa qualificada no ‘res Mancipi’, sem observar o formalismo da ‘mancipatio’ ou da ‘in jure cessio’, não se tornaria imediatamente proprietário ‘ex iure Quiritium’, embora tivesse pago o preço ao vendedor. Nesse caso, o comprador só se tornaria proprietário por meio de usucapião, isto é, através de uma posse prolongada.*”

Observa-se, assim, uma ruptura em relação à compreensão hodierna do instituto, concebido, conforme o já destacado, como modo originário de aquisição da propriedade que se aperfeiçoa no último dia do prazo previsto no suporte fático manejado mediante a satisfação de seus pressupostos. Há uma tendência contemporânea de expungir dos novos modelos de usucapião – basta atentar, por exemplo, para a Lei n.º 10.257/01, o Estatuto da Cidade, artigo 9º e 10 – a chamada “*justa causa usucapionis*”, assim entendido, na dicção de

Orlando Gomes, como o “ato translativo da propriedade que não produziu efeito”, ato este que seria o objeto de saneação pelo usucapião.

Para o reconhecimento do chamado usucapião tabular, o adquirente deve ser, na dicção legal, terceiro de boa-fé. Tal requisito deve ser entendido como a crença do possuidor de ter adquirido o bem imóvel de quem era o seu legítimo titular, isto é, a convicção de ter adquirido o bem de raiz de quem legitimamente poderia tê-lo transferido. Há a necessidade do adquirente, em circunstâncias tais, desconhecer o vício nulificador que contamina o ato translativo da propriedade. É essencial que o título não revele o contrário, porque aí surgiria a má-fé, pois reputa-se de má-fé o que possui contra o seu título. Não se olvida, todavia, que a regra inversa é verdadeira, qual seja: presume-se de boa-fé, até prova em contrário, o possuidor com justo título.

Para ser esgrimível em sede de usucapião tabular, o suporte fático da prescrição aquisitiva suscitado há de ter na “*causa possessionis*”, à evidência, o negócio jurídico translativo de domínio que foi objeto da nulidade de pleno direito referida no § 5º do artigo 214 da Lei n.º 6.015/73, com a redação conferida pela Lei n.º 10.931/04, e, como já visto, a boa-fé. Com isso, afasta-se a possibilidade de incidência, ao menos dentro de um juízo axiológico apriorístico, do suporte fático previsto no “*caput*” do artigo 1.242 do Código Civil – o usucapião ordinário geral –, pois este exige para seu aperfeiçoamento justo título em sentido estrito, conceito que contraindica as nulidades de pleno direito (se o ato jurídico é nulo de pleno direito não pode ser justo). O usucapião urbano coletivo previsto no “*caput*” do artigo 10 da Lei n.º 10.257/01 também não se compatibiliza com o usucapião tabular, uma vez que a “*causa possessionis*” daquele é a ocupação (“...o imóvel ocupado por população de baixa renda...”), tomada de posse da área desprovida de qualquer negócio jurídico subjacente, viciado ou não.

É possível cogitar, de outra sorte, para efeito de aperfeiçoamento do prazo, a soma de posses a partir da transmissão da propriedade nula de pleno direito, pois o que se transmitiu em circunstâncias tais foi apenas a posse “*ad usucapionem*”. Na forma de “*accessio possessionis*” a título universal, por força do disposto na primeira parte do artigo 1.207 do Código Civil, a posse passa do antecessor para o sucessor, na dicção de Tupinambá Miguel Castro do Nascimento, “*independentemente do ato de apreensão deste e mesmo que ele desconheça sua qualidade de herdeiro e o fato da transmissão da posse.*” A posse transmite-se, assim, “*aos herdeiros ou legatários do possuidor com os mesmos caracteres*” (artigo 1.206 do Código Civil). Já na “*accessio possessionis*” a título singular, que depende da apreensão, o sucessor tem a faculdade de unir sua posse à do antecessor, “*ex vi*” a parte final do artigo 1.207 do Código Civil.

O reconhecimento do usucapião tabular dar-se-á de forma incidental, verdadeiro e atípico incidente processual à ação em que a nulidade de pleno direito do título translativo de propriedade foi proclamada (lembre-se que não se está discutindo tal nulidade de pleno direito em sede de ação direta), objeto de arguição pelo atingido (SIC – § 1º do artigo 214 da Lei n.º 6.015/73), sem, à evidência, a angularização plúrima própria da ação de usucapião. Por isso, salvo as hipóteses do artigo 82 do Código de Processo Civil, não há intervenção do Ministério Público no feito. Tenho, ainda, que o “atingido” deverá ser cientificado por carta da nulidade de pleno direito que se está proclamando, tal como acontece com os entes fazendários na ação de usucapião, já que não integra nenhum pólo da relação processual matriz. Tal incidente não é exceção de usucapião porque a coisa não está sendo vindicada. Mas guarda a mesma fundamentação para a sua oponibilidade: sendo o usucapião modo originário de aquisição da propriedade, uma vez satisfeitos os seus pressupostos, pode ser alegado a qualquer tempo, independente de sentença anterior que o declare. A consequência registrária, na hipótese, é a manutenção da cadeia já existente, não havendo a sua desconstituição em razão da nulidade de pleno direito do título reconhecida. E a matrícula deve ser estabilizada, afastando a possibilidade da decretação em outro(s) feito(s) da nulidade de pleno direito “convalidada”, mediante a averbação do reconhecimento incidental do usucapião tabular.

Do que foi exposto, conclui-se, em síntese, que o Ministério Público deve, ainda, intervir nas ações prescricionais aquisitivas, uma vez que: a) o usucapião é modo originário de aquisição da propriedade, que se perfaz, tão somente, pela satisfação de seus pressupostos, gerando, com isso, no plano registral, a inauguração de matrícula nova; b) a ação de usucapião tem angularização plúrima da relação processual, com a citação dos sujeitos passivos totais, sendo a intervenção do Ministério Público protetiva dos interesses de tal conjunto de pessoas; c) o usucapião, verdadeira expressão da chamada função social da posse, é meio eficaz de regularização fundiária e de acesso ao direito constitucional de habitação, o que, de per si, já é suficiente para conduzir à intervenção do Ministério Público, defensor constitucional de interesses sociais, em feitos de tal natureza. Quanto ao usucapião tabular, há que se deixar claro, estreme de dúvida, que não se trata de um novo suporte fático de prescrição aquisitiva, e sim atípico mecanismo de convalidação de negócio jurídico translativo de domínio mal resolvido ou, na dicção legal, nulo de pleno direito. O adquirente, em sede de usucapião tabular, deve ser terceiro de boa-fé, isto é, deve desconhecer o vício nulificador que contamina o ato translativo da propriedade. Para ser esgrimível em sede de usucapião tabular, o suporte fático da prescrição aquisitiva suscitado há de ter na “causa

possessionis”, à evidência, o negócio jurídico translativo de domínio que foi objeto da nulidade de pleno direito referida no § 5º do artigo 214 da Lei n.º 6.015/73, com a redação conferida pela Lei n.º 10.931/04. É possível cogitar, de outra sorte, para efeito de aperfeiçoamento do prazo, a soma de posses a partir da transmissão da propriedade nula de pleno direito, pois o que se transmitiu em circunstâncias tais foi apenas a posse “*ad usucapionem*”. Por fim, o reconhecimento do usucapião tabular dar-se-á de forma incidental, verdadeiro e atípico incidente processual à ação em que a nulidade de pleno direito do título translativo de propriedade foi proclamada (lembre-se que não se está discutindo tal nulidade de pleno direito em sede de ação direta), objeto de arguição pelo atingido (SIC - § 1º do artigo 214 da Lei n.º 6.015/73), sem, à evidência, a angularização plúrima própria da ação de usucapião. A consequência registrária, na hipótese, é a manutenção da cadeia já existente, não havendo a sua desconstituição em razão da nulidade de pleno direito do título reconhecida. E a matrícula deve ser estabilizada, afastando a possibilidade da decretação em outro(s) feito(s) da nulidade de pleno direito “*convalidada*”, mediante a averbação do reconhecimento incidental do usucapião tabular.

Referências bibliográficas

- NEQUETE, Lenine. *Da Prescrição Aquisitiva*, p. 173, 2ª edição, Porto Alegre: Sulina, 1970.
- PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direitos das Coisas*, vol. 1, p. 221, Brasília : Senado Federal: Superior Tribunal de Justiça, 2004.
- CRETELLA JÚNIOR, José. *Direito romano moderno: introdução ao direito civil brasileiro*, p. 161, 11ª edição, Rio de Janeiro: Forense, 2002.
- NOBREGA, Vandick Londres da. *Compêndio de Direito Romano*, vol. II, pp. 87 e 88, 6ª edição, Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S/A, 1971.
- GOMES, Orlando. *Direitos Reais*, p. 162, 9ª edição, Rio de Janeiro: Forense, 1985.
- NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do. *Usucapião*, p. 97, 6ª edição, Rio de Janeiro: Aide Editora, 1992.

