

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

ABRIL DE 1987 — N. 119

O USUFRUTO REGISTRÁVEL E O NÃO REGISTRÁVEL - DIREITO DE FAMÍLIA

O art. 167, I, 7, da Lei 6.015/73 dá ensejo ao estudo do tema acima, quando fixa que se fará o registro "do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família".

Preliminarmente, deve-se considerar que o Código Civil Brasileiro sempre recebeu aplausos pela perfeita divisão dos seus quatro livros que compõem a Parte Especial, neles classificando os vários conceitos de direito civil. Assim é que o Livro I diz respeito ao Direito de Família; o Livro II, ao Direito das Coisas; o Livro III, ao Direito das Obrigações; e o Livro IV, ao Direito das Sucessões.

O direito referente ao usufruto encontra-se estabelecido nos Livros I, II e IV, dependendo de sua natureza jurídica. O direito do usufruto fixado no Livro II — Direito das Coisas, nos arts. 713 a 741, é registrável e não merece maiores comentários, posto que a preocupação dominante nesta oportunidade consiste em estabelecer a distinção entre o usufruto do direito de família, não registrável, e o sucessório, também conhecido por usufruto vidual, registrável.

O sempre lembrado Clóvis Beviláqua define o "Direito de Família" como o "complexo dos princípios que regulam a celebração do casamento, sua validade e os efeitos que dele resultam, as relações pessoais e econômicas da sociedade conjugal, a dissolução desta, as relações entre pais e filhos, o vínculo de parentesco e os institutos complementares da tutela, curatela e ausência". Enquanto que, na concepção do mesmo autor, "Direito hereditário, ou das sucessões" é o "complexo dos princípios segundo os quais se realiza a transmissão do patrimônio de alguém que deixa de existir".

Como bem preleciona Wilson de Souza Campos Batalha:

"O usufruto resultante do direito de família é o do pai sobre os bens do filho menor (art. 389), do marido sobre os bens da mulher, quando lhe couber tal direito pelo regime de casamento (arts. 260, I, 265, 271, V, 289, II), da mulher brasileira casada com estrangeiro sob o regime que exclua a comunhão universal de bens, na hipótese de falecimento do marido (Lei 3.200, 14-4-41, art. 17). A lei não prevê uso e habitação como direitos decorrentes do direito de família" (Comentários à Lei de Registros Públicos, vol. II, p. 570).

Por sua vez, o art. 1.611 situa-se na Parte Especial do Código — Livro IV, que diz respeito ao Direito das Sucessões; conseqüentemente a ele, somente a ele, está subordinado. É, portanto, um direito sucessório que se origina pela morte de um dos cônjuges e é pago ao sobrevivente, e constitui parte integrante do monte mor deixado pelo **de cujus**, que deverá ser pago ao cônjuge supérstite, obedecida a 1.ª ou 2.ª hipóteses previstas no § 1.º do referido artigo e objeto desta análise.

Nota-se, ainda, que Washington de Barros Monteiro comenta o conceito contido nesse § 1.º do art. 1.611 no capítulo destinado a "Ordem da Vocação Hereditária" — Curso de Direito Civil, 6.º vol., ed. Saraiva, p. 80:

"De modo idêntico preceitua a Lei n.º 4.121, de 27 de agosto de 1962: o cônjuge viúvo, se o regime de bens do casamento não era o da comunhão universal, terá direito, enquanto durar a viuvez, ao usufruto da quarta parte dos bens do cônjuge falecido, se houver filhos deste ou do casal, e à metade, se não houver filhos, embora sobrevivam ascendentes do de 'cujus'.

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

Saliente-se, por fim, que todas as disposições legais referentes à vocação hereditária são de ordem pública, porque elaboradas diretamente em função do bem público, de preferência ao puro direito individual."

Por outro lado, não pode ser considerado direito de família pelas conseqüências práticas dele decorrentes. Assim é que, no usufruto originário do direito de família, o usufrutuário tem uma vinculação estreita e imprescindível com o nu-proprietário, este nada pode fazer sem o comparecimento daquele. Daí a desnecessidade da sua publicidade no Cartório de Registro de Imóveis.

No entanto, no usufruto sucessório não há essa vinculação entre o usufrutuário e o nu-proprietário. Desse fato decorre a necessidade do seu registro, para dar a ele publicidade necessária para prevenir terceiros, e torná-lo um direito real, para a efetivação do seu exercício e aplicabilidade. Pois, do contrário, o objetivo criado pela lei não seria alcançado, visto que essa falta de vinculação entre os dois titulares de direito sobre o mesmo imóvel permitiria ao nu-proprietário a sua alienação sem a anuência ou o concurso do usufrutuário, e, por outro lado, sem o seu registro, o adquirente não teria meios para obter o devido conhecimento da existência do usufruto. Sobretudo, o nu-proprietário pode até não ter um vínculo afetivo com o usufrutuário, como aquele em que o cônjuge pré-falecido tenha filhos que não são do cônjuge supérstite, e que nenhum interesse despertaria em manter o usufruto, em caso de alienação do imóvel. Assim, o usufrutuário, não tendo a constituição real do usufruto que lhe garanta o direito erga omnes, tê-lo-ia como mero direito obrigacional, desconhecido por terceiros.

Conclui-se, também, que o usufruto sucessório deve constar do Formal de Partilha, como parte integrante dos pagamentos a serem efetuados, enquanto que o usufruto originário do direito de família nem sequer faz parte do acervo a ser inventariado, é mera relação entre pais e filhos ou entre os cônjuges.

Finalmente, afasta qualquer conceituação diferente da acima expendida, o acórdão resultante da Ap. Cível 25.145/1, da 1.ª Câmara Civil do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de 10-8-82, que, comentando o usufruto por força do art. 1.611, § 1.º, do CC, assim consignou:

"O usufruto, no caso, é um direito real, o qual para valer contra terceiros, deve estar inscrito no registro imobiliário. A forma da inscrição é consignar, na partilha, a existência do direito para que, quando se fizer o registro do formal, também ser feita a inscrição do usufruto. Procede, pois, parcialmente a ação proposta por Ana de Oliveira, a fim de reconhecer, nos termos do art. 1.611, § 1.º do Código Civil, direito ao usufruto de uma parte ideal correspondente a 1/8 do imóvel, devendo, oportunamente, ser expedido mandado para inscrição no registro imobiliário."

A importância deste tema consiste na sua atualidade, pois o regime de bens ora adotado como regra pelo CCB em seu art. 258 é o da comunhão parcial de bens, consequentemente há uma tendência cada vez maior da aplicabilidade do usufruto vidual.

JETHER SOTTANO

MARIA ROSA SOTTANO C. DOS SANTOS

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. É possível o registro ou averbação de desmembramentos de lotes destacados um a um, ou é necessário o desmembramento total, em uma única oportunidade? O ato cartorário implica registro ou averbação?

R. O ato cartorário relativo aos desmembramentos depende da posição adotada pelo Oficial e da orientação da Corregedoria do seu Estado. Se, para qualquer desmembramento, se exigir o registro do art. 18 da Lei 6.766/79, o ato é de registro. Caso contrário, averba-se, na matrícula ou transcrição, o desmembramento e se abre a matrícula de cada uma das partes desmembradas.

- P. Seriam casos de regularização?
- R. Os casos de regularização dizem respeito a loteamentos e desmembramentos não registrados, ou, embora registrados, não implantados ou implantados diversamente da planta aprovada. Ao que indicam as questões, o desmembra-

G. V. S.

(Conclui na página seguinte)

mento teria sido aprovado e as várias transmissões já registradas. Não seria, portanto, caso de se regularizar o que já foi registrado.

G. V. S.

- P. Exigir-se-ia o prévio registro ou averbação do desmembramento para possibilitar-se a matrícula de um último lote?
- R. Parece que, não tendo sido exigido prévio registro do desmembramento para uma série de lotes, seria demasiado formalismo exigilo apenas para se permitir a abertura de matrícula de um último lote, embora se recorde que um erro ou erros anteriores não justificam que se prossiga errando.

G. V. S.

- P. É necessária a apresentação do elenco de documentos exigidos pelo art. 18 da Lei 6.766/ 79?
- R. Para integral cumprimento da lei é sempre preciso o registro previsto no art. 18 da Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

G. V. S.

- P. No caso de regularização de loteamento e/ou desmembramento, como se deveria proceder?
- R. A regularização do loteamento se faz a requerimento da Prefeitura Municipal (art. 40 da Lei 6.766/79) e, ao se proceder ao registro da regularização, consignase a circunstância. O Boletim do IRIB de março traz modelo desse ato registrário.

G. V. S.

- P. É necessária a publicação do edital de desmembramento?
- R. O edital faz parte (art. 19 da Lei 6.766/79) do processo de registro do desmembramento ou do loteamento. Assim, sempre que se

fizer registro, este deverá ser precedido do edital.

G. V. S.

- P. Qual a orientação a ser seguida no que se refere ao registro das frações ideais localizadas de imóveis rurais?
- R. Não podem ser registrados títulos relativos a frações ideais localizadas, quer em imóveis urbanos, quer em imóveis rurais. A fração ideal tem projeção no todo, isto é, no imóvel. A posse localizada, conseqüente de ato do titular de parte ideal, é questão de fato e, assim, refoge ao âmbito registrário.

G. V. S.

- P. É possível o registro de quinhões localizados por ocasião de inventário e partilha de bens ou deve ser exigida a ação própria de extincão de condomínio?
- R. O registro de guinhões localizados em virtude de partilha judicial é possível, pois os titulares do imóvel, em partes ideais que lhes são transmitidas em consequência da morte do antigo proprietário, propiciam a divisão geodésica que tanto pode ser feita em ação própria como a partilha gerar a divisão geodésica e cada um dos aquinhoados receber a sua parte certa e determinada, descrita e caracterizada. Abrir-se-ão tantas matrículas quantas sejam os quinhões. colocando-se como proprietário o titular do domínio (falecido), e registrar-se-á a transmissão operada no inventário.

G. V. S.

P. Foi-me apresentada uma carta precatória de averbação em ação de separação judicial passada por outro Estado deprecando o Juízo desta Comarca o seu cumprimento. O título versa sobre imóvel rural, sem, contudo, trazer o valor do bem. A carta precatória é título hábil para operar a transferência do domínio? O ato cartorário é de registro? Como proceder?

R. O documento hábil para averbar-se a alteração do estado civil é a certidão do casamento, com a averbação da separação judicial. Nada impede, entretanto, que o Juízo que processou a separação expeça precatória para que o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis averbe, na matrícula ou na transcrição, a alteração do estado civil dos proprietários (ou titulares de direito real). Parece formalismo exagerado só se averbar a alteração com apoio na certidão de casamento averbada.

O ato de cartório é de averbação (art. 246 da Lei de Registros Públicos).

G. V. S.

- P. A Prefeitura altera, de dois em dois anos ,os números cadastrais dos imóveis. Numa matrícula fazemos constar o número, e um ou dois anos após, quando o imóvel é transacionado, é dado um outro número cadastral. Poderia o Cartório deixar de consignar o número do cadastro (que é exigência da Lei de Registros Públicos) ou deve averbar sempre que ocorre a alteração?
- R. A sugestão é para que se entre em contato com a Prefeitura e mostre a ela os inconvenientes de alteração do número de cadastro dos imóveis. Se ela mantiver sua posição, deve o Cartório averbar a alteração do número cada vez que lhe for apresentada escritura para registro.

G. V. S.

P. Em uma escritura de compra e venda constou que não pesavam ônus reais sobre o imóvel, mas, meses após, quando levada a registro, verificou-se que havia sido registrada penhora do imóvel. O fato de haver constado na escritura que sobre o imóvel não pesavam

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterlor)

ônus seria motivo para recusa do registro de sua alienação?

R. O registro se fará, independentemente do registro da penhora.

No título (escritura) apresentado, o Cartório certificará os atos que praticou e, em seguida, certificará que, conforme o R. n.º tal na matrícula do imóvel, há o registro da penhora.

Essa certidão, lançada junto com a certidão do registro do título, dará ao portador ciência inequívoca da penhora, e ele tomará, se quiser, as providências a seu alcance.

G. V. S.

- P. Existe neste município e comarca de A., um terreno rural transcrito na vizinha Comarca de B., também deste Estado. Como deve o Cartório proceder para regularizar essa situação, ou seja, efetuar sua transferência e matrícula nesta Comarca de A., em cujo território situase o imóvel em questão?
- R. A solução que se tem encontrado para resolver problemas da espécie é o proprietário requerer, na Comarca onde está transcrito

ou matriculado o imóvel, que o Cartório averbe, na transcrição ou na matrícula, que o imóvel se situa em outra Comarca. Esse requerimento, aceito, gerará a averbação referida e, com uma certidão de propriedade (ou certidão da matrícula), da qual conste a averbação de "trancamento", o Cartório da situação do imóvel abrirá a matrícula, indicando, como registro anterior, a transcrição (ou o registro em matrícula) da Comarca anterior.

A solução é simplista, mas evita que sejam cancelados todos os registros anteriormente feitos, com base no art. 214 da Lei de Registros Públicos, porque uma vez registrados os atos em Cartório incompetente, seriam nulos os registros. Mas a declaração de nulidade depende de intervenção judicial e todos os registros deveriam ser repetidos na nova Circunscrição, o que onera e em muito o interessado.

Com a averbação sugerida, não há prejuízo para quem quer que seja, a providência é rápida e o problema é solucionado.

G. V. S.

P. É possível o registro de imóvel de tamanho acima do módulo fixado, em nome de pessoa brasileira casada com estrangeira e vice-versa? Quantos hectares medem 60 módulos?

R. Sempre entendi que não pode haver restrição para que pessoa brasileira adquira imóvel rural, mesmo quando casada com estrangeira.

Se o brasileiro comparece sozinho na escritura, nada obsta, a meu ver, o registro. Mas se o estrangeiro é quem comparece, tem restrição para a aquisição, mesmo sendo casado com brasileiro. A restrição é quando adquire mais de 3 módulos, pois nesse caso precisa de autorização do INCRA, ou acima de 50 módulos, quando precisa da autorização do CONSELHO DA SEGURANÇA NACIONAL.

Mesmo quando adquirente de menos de 3 módulos, não precisa de autorização se este for o único imóvel rural que adquire; se já for proprietário de imóvel rural, de qualquer tamanho, uma segunda aquisição, ainda que inferior a 3 módulos, exigirá a autorização.

Quanto à segunda indagação, o módulo pode ser de 20ha, 30ha ou mais ha, dependendo da região. Assim, é preciso saber quantos hectares compõem um módulo da região para saber a quantos hectares correspondem 60 módulos.

G. V. S.



INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria: Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS) Secretário Geral, Roberto Sant'Anna (SP); Tesoureiro Geral, Virgínio Pinzan (SP); Diretor Social e de Eventos, Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); Diretor de Publicidade e Divulgação, Ademar Fioraneli (SP); Diretor de Assistência aos Associados, Gilma Teixeira Machado (MG); Diretor Legislativo, Geraldo César Torres Carpes (MS); Conzelho Deliberativo, João Figuelredo Guimarães (AC), Stétivo, João Figuelredo Guimarães (AC), Stétivo Darci Cerqueira de Albuquerque (AL), Ivan Esteves Ribeiro (AM). Vivaldo Affonso do Rego (BA), Ana Tereza Araúo Melo Fiúza (CE), Léa Emília Braune Portugal (DF), Ignácio Américo Rodor (ES).

Maurício de Nassau Arantes Lisboa (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizte Asvolinsque Cavallaro (MT), Nelson Pereira Seba (MS), Carlos Henrique Sales (MG), Cleto Acreano Meirelles de Moura (PA), Maria Emília Coutinho Torres de Freitas (PB), Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Dimas Souto Pedroso (PE), Naila Waquim Bucar de Arruda (PI), Fernando Bezerra Falcão (RJ), Armando de Lima Fagundes (RN), João Pedro Lamana Paiva (RS), Décio José de Lima Bueno (RO), Otto Baier (SC), Bernardo Oswaldo Francez (SP), João Hora Neto (SE) Conselho Fiscal, Oswaldo de Oliveira Penna (SP), Arnaldo Vosgerau (PR), Clóvis Vassimon (SP), Humberto Eustáquio Lisboa Frederico (MG), Ercilia Maria Moraes Soares (GO); Suplentes do Conselho Fiscal, Délcio da Fonseca Malta (MG), Lucy Martins Vilella (PR), Walter Ulysses de Carvalho (PB); Conselho de Ética, Fernando de Barros Silveira (SP), Roberto Beier (SC), Manuel Nicanor do Nascimento (SE); Suplentes do Conselho de Ética, Mauro Souza Lima (PE), Lauro Walfredo Bertoli (SC), Shirley Bica Ramos (RS).

BOLETIM DO IRIB

ABRIL DE 1987 — 119

Diretor-Responsável: Carlos Fernando Westphalen Santos

Redação: Ademar Fioraneli

Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva

Editora: Maria Thereza Cavalheiro

— Jorn. reg. no M.T. n.º 7.797

— SJPESP n.º 2.510.

Sede: Av. Paulista, 2.073 - Horsa I 12.º andar — conjs. 1201/1202 — CEP 01311 — São Paulo-SP Tels.: (011) 287-2906 e 284-6958