

BOLETIM DO IRIB

JUNHO DE 1987 — N. 121

O USUFRUTO DEDUCTO — ASPECTO PRÁTICO

De forma clara e objetiva, o Código Civil Brasileiro, art. 713, define o USUFRUTO como "o direito real de fruir as utilidades e frutos de uma coisa, enquanto temporariamente destacados da propriedade".

Embora de larga aplicação, quiçá o de maior uso em nosso sistema jurídico pelo interesse prático que desperta no tráfico imobiliário, o instituto do usufruto tem sido o que tem gerado maior número de controvérsias de interpretação, tanto na doutrina como na jurisprudência, tamanha a gama de indagações que suscita.

Nos registros públicos, não poderia ser diferente. Basta breve pesquisa para chegar-se à conclusão de que no Registro Imobiliário é que as dúvidas são maiores, pela variação dos títulos que são submetidos à apreciação do registrador, a abranger matéria específica do usufruto. Como neles repousam a publicidade e garantia dos direitos de terceiros envolvidos nas transações, nada mais justo que os oficiais sejam vigilantes e procurem constante aprimoramento, pois lidam com o mais dinâmico dos direitos, o "imobiliário", mesmo porque *nemo solus satis sapit* ("ninguém por si só sabe bastante").

Dentre as várias questões levantadas sobre esse importante direito real, algumas respostas podemos considerar pacíficas, entre as quais: 1) possibilidade de alienação, pelo proprietário, do usufruto a uma pessoa e da *nua-propriedade* a outra, ou, ainda, a venda conjunta feita pelo proprietário e usufrutuário a uma mesma pessoa, já que consolida neste a propriedade plena da coisa; 2) desmembramento que é do direito de propriedade, o usufruto não pode ser constituído senão por quem detém o domínio pleno, ou útil, ou resolúvel; 3) servidão pessoal que é, o usufruto instituído em favor de uma pessoa casada não se estende ao cônjuge; 4) a constituição do usufruto pressupõe o exercício da propriedade plena; por conseguinte, não pode ser exercido pelo compromissário comprador, cessionário, locador, etc.; 5) o usufruto não pode ser constituído em caráter suces-

sivo; 6) pode, porém, ser constituído simultânea ou conjuntamente com o direito de crescer; 7) não se extingue o usufruto pela morte de um dos beneficiários se estabelecido para durar "enquanto viver qualquer deles", expressão equivalente à estipulação expressa do direito de crescer, exigida pelo art. 740 do Código Civil; 8) direito de crescer não estipulado, consolidação da propriedade na pessoa do nu-proprietário; 9) o usufruto, por ser direito inalienável, é também impenhorável, nada impedindo, todavia, que a penhora incida sobre seu exercício, desde que, evidentemente, tenha alguma expressão econômica; 10) ao usufruto não é possível a imposição de cláusulas, já que sua inalienabilidade decorre da própria lei (art. 717 do CC); 11) o usufruto só pode ser alienado ao proprietário da coisa, mas seu exercício pode ser cedido, o que não o torna um direito real e sim pessoal, sem ingresso no Registro Imobiliário. E outros exemplos poderiam ser acrescentados a esta série.

Há, porém, uma questão das mais controvertidas, que vem gerando forte polêmica e encontra respeitáveis defensores nas duas correntes antagônicas. Trata-se de matéria de ordem prática, que reside em saber se o USUFRUTO DEDUCTO (ou RESERVADO), isto é, o que ocorre quando o proprietário *deduz* o usufruto que reserva para si na doação, seria ou não suscetível de registro.

A resposta está no interpretar o conceito de propriedade, o maior dos direitos reais existentes. A primeira dessas correntes admite ser a propriedade um somatório de outros direitos perfeitamente separáveis. Inócua e desnecessário seria o registro do usufruto reservado, porquanto, se já estava inserido no direito de propriedade, seria bastante o registro da transmissão da *nua-propriedade* para se demonstrar que o proprietário ficou, no seu título aquisitivo de origem, com o usufruto. O usufruto seria, apenas, parte da propriedade doada ou transmitida.

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página seguinte)

A outra, mais consentânea, porque agasalhada pelo nosso direito pátrio, entende que o *direito de propriedade é uno e indivisível*. Tanto o proprietário quanto o nu-proprietário são titulares de um direito único, maior no caso do proprietário pleno, menor quando gravada a propriedade com o direito real de usufruir e utilizar-se da coisa. Aqui o usufruto é considerado direito real limitativo da propriedade, já que esta jamais se fraciona e, em qualquer situação, força convir que o proprietário não deixa de ser proprietário, de maneira que, ao cessar o direito real limitado, a propriedade torna, por virtude própria, em toda a sua plenitude primitiva. Bem por isso, o nosso Código Civil não contempla a figura do nu-proprietário, pois que não existe, com essa denominação, como um direito real autônomo, não passando mesmo de um eufemismo. As referências são todas feitas ao proprietário, que tem seu direito diminuído em razão do direito real do usufruto.

Por esta razão, inviável a idéia de que a "RESERVA DO USUFRUTO" tenha ficado em mãos do proprietário, porque já detinha esse direito. O *USUFRUTO* em nosso direito é *constitutivo, com registro autônomo obrigatório* (arts. 167, I, 7, da Lei 6.015/73 e 715 do CC), sem o que não pode valer *erga omnes* ainda que verse sobre mera "RESERVA" (art. 674, III, do mesmo CC).

A obrigatoriedade decorre, como visto, da própria natureza da propriedade, insuscetível de ser desmembrado em vários direitos autônomos. É o que nos ensina SERPA LOPES ao afirmar, de forma categórica, ser "fato incontroverso o triunfo completo da doutrina que considera o direito de propriedade como sendo um direito único, embora contendo em si várias modalidades" (*Tratado de Registros Públicos*, v. III, 1940, p. 157).

5.º ENCONTRO REGIONAL SERÁ EM CUIABÁ

Dando continuidade ao seu intenso programa de atividades, o IRIB vai realizar o 5.º Encontro Regional na pitoresca cidade de Cuiabá, Capital de Mato Grosso, nos dias 24, 25 e 26 de julho próximo. A organização do evento está a cargo da colega Nizete Asvolinsque Cavallaro, com a colaboração da Diretoria do IRIB. A sede do Encontro será o Mato Grosso Palace Hotel.

Assim, em prosseguimento ao trabalho já desenvolvido pela Diretoria anterior com amplo sucesso, haverá, mais uma vez, a oportunidade de um grande conagraçamento da classe registradora, com vistas a se estabelecer, cada vez mais, uma uniformidade de atuação funcional entre os colegas de todo o País.

Podemos, assim, afirmar que na modalidade comum de *doação com reserva de usufruto* não ocorre a transmissão da nua-propriedade, mas sim o direito de propriedade *ONERADO COM USUFRUTO* como constituição autônoma de direito real. Não é outra a lição do mesmo SERPA LOPES: "quando no mesmo ato o doador impõe o ônus do usufruto, tal ônus deve ser inscrito ao lado da transcrição de domínio que passa de pleno a uma relação de nua-propriedade" (ob. cit., p. 159).

Ao decidir dúvida no Proc. 1.111/83, da 1.ª Vara de Registros Públicos da Capital de São Paulo, a propósito do tema, o nobre e culto Juiz NARCISO ORLANDI NETO leva-nos à mesma conclusão: "A reserva do usufruto é, ao contrário do que deflui do *nomem juris*, uma imposição de ônus real. Em outras palavras, a doação com reserva de usufruto é forma de transmissão da propriedade com ÔNUS".

Em conclusão:

Excetuado o usufruto legal e o decorrente de usucapião (cujo registro não tem efeito gerador ou constitutivo), os demais necessitam, para terem efeitos reais e serem exercidos *erga omnes*, de registro obrigatório, mesmo o que na prática é chamado de "RESERVA", o qual será levado a efeito imediatamente após o registro da transmissão da propriedade.

Exigível ainda que essa "RESERVA" venha expressa no título que deverá, com clareza, definir o titular desse direito real, não podendo o Cartório, assim, deduzi-lo quando ocorre somente a transmissão da nua-propriedade, mormente quando sabemos — e isto pode perfeitamente ocorrer na prática — ser possível a constituição (por instituição) de usufruto sobre o mesmo imóvel em favor de terceiros por outro título pendente de registro.

ADEMAR FIORANELI

Oficial do 7.º Cartório de Registro de Imóveis
— São Paulo

O temário será livre, para facilitar seja ventilado o maior número possível de assuntos de interesse da classe. As idéias e experiências de cada um serão bem-vindas para o crescimento e aprimoramento de todos.

PROGRAMAÇÃO

Durante o 5.º Encontro Regional, será desenvolvido o seguinte programa:

Dia 24 de julho, sexta-feira

A partir das 14:30 horas — Inscrições e entrega de credenciais

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página seguinte)

Durante a tarde — Passeios opcionais

À noite — Coquetel de Abertura

Dia 25 de julho, sábado

9:30 horas — Primeira Sessão Plenária

15:30 horas — Segunda Sessão Plenária

À noite — Jantar Típico no IOMAT

Dia 26 de julho, domingo

9:30 horas — Sessão de Conclusão

13:00 horas — Almoço de Confraternização e Encerramento

TAXAS DE INSCRIÇÃO

São as seguintes:

— Associados do IRIB, do Estado de Mato Grosso Cz\$ 500,00

— Associados do IRIB, de outros Estados Cz\$ 700,00
— Não associados Cz\$ 900,00
— Acompanhantes, do Estado de Mato Grosso ou de qualquer outro Estado Cz\$ 300,00

INFORMAÇÕES, RESERVAS E INSCRIÇÕES

- * Secretaria do IRIB, com Marilene de Andréa
Tels. (011) 287-2906 e 284-6958
- * Reservas diretamente no Mato Grosso Palace Hotel
Tel. (065) 322-9254
- * Com nossa colega de Cuiabá, Nizete Asvolinsque Cavallaro, à disposição de todos no
Tel. (065) 322-9613

NOVOS VALORES DE REFERÊNCIA

Informamos os novos valores de referência, para o cálculo de valores estabelecidos em leis ou decretos com base no salário mínimo. Entre esses valores — e aos quais se aplica a tabela agora alterada — encontra-se o dos emolumentos devidos pelo registro de cédulas de crédito rural, de crédito industrial, de crédito comercial e de crédito à exportação, cujo máximo é o de um quarto do salário referência, de acordo com a lei que as criou, bem como o das custas e emolumentos devidos nos Estados cujos Regimentos de Custas adotam como base o valor do salário referência.

Passamos a transcrever, na íntegra, a Portaria n.º 122, de 17-6-87, da Secretaria de Planejamento e Coordenação e seu respectivo Anexo:

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E COORDENAÇÃO

Gabinete do Ministro

PORTARIA N.º 122, DE 17 DE JUNHO DE 1987

O Ministro de Estado-Chefe da Secretaria de Planejamento e Coordenação da Presidência da República, no uso de suas atribuições, e tendo em vista o disposto no artigo 3.º do Decreto n.º 94.089, de 12 de março de 1987, resolve:

Art. 1.º — O coeficiente de atualização monetária, a que se refere o parágrafo único do artigo 2.º da Lei n.º 6.205, de 29 de abril de 1975, sobre os valores de referência vigentes em 20 de maio de 1987, será de 1,234 (um inteiro e duzentos e trinta e quatro milésimos).

§ 1.º — Os valores de referência a serem adotados em cada Região, já atualizados na forma deste artigo, constam do anexo à presente Portaria.

§ 2.º — De acordo com o disposto no artigo 2.º do Decreto n.º 94.089, de 12 de março de 1987, o coeficiente fixado

nesta Portaria aplica-se, inclusive, às penas pecuniárias previstas em lei e aos valores mínimos estabelecidos para a alçada e recursos para os Tribunais.

Art. 2.º — Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

ANIBAL TEIXEIRA

ANEXO A PORTARIA N.º 122, DE 17 DE JUNHO DE 1987

NOVOS VALORES DE REFERÊNCIA, REGIÕES E SUB-REGIÕES QUE OS UTILIZAM

Valores vigentes em 20.05.87 (Cz\$)	Novos valores (Cz\$)	Regiões e sub-regiões (tais como definidas pelo Decreto n.º 75.679, de 29 de abril de 1975)
548,54	676,90	4.ª, 5.ª, 6.ª, 7.ª, 8.ª, 9.ª — 2.ª Sub-região, Território de Fernando de Noronha, 10.ª, 11.ª, 12.ª — 2.ª Sub-região.
607,39	749,52	1.ª, 2.ª, 3.ª, 9.ª — 1.ª Sub-região, 12.ª — 1.ª Sub-região, 20.ª, 21.ª.
661,60	816,41	14.ª, 17.ª — 2.ª Sub-região, 18.ª — 2.ª Sub-região.
722,07	891,03	17.ª — 1.ª Sub-região, 18.ª — 1.ª Sub-região, 19.ª.
776,35	958,02	13.ª, 15.ª, 16.ª, 22.ª.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *Uma imobiliária sediada nesta praça é detentora de um loteamento, o qual tem cerca de 2.000 lotes; por ocasião do seu registro foram cumpridas todas as exigências da Lei 6.766/79. Hoje, essa mesma empresa está pretendendo vender a um particular 800 lotes, o que corresponde a 40 quadras, formando uma área total inclusive a de domínio público de aproximadamente 60 ha, e esse particular pretende unificar os respectivos lotes, quadras e área de domínio público e torná-la em uma única área, transformando-a em propriedade rural, a qual será objeto de cadastramento no INCRA, caso concretize-se a transação.*

Neste caso, qual o procedimento que o Cartório deverá ter com relação à área pertencente ou considerada como de domínio público?

R. Segundo o art. 22 da Lei 6.766/79, ao ser registrado o loteamento, automaticamente as áreas das ruas, avenidas, espaços livres,

áreas verdes e institucionais, passam para o domínio público.

Assim, em primeiro lugar, é preciso que o adquirente tenha título sobre os lotes, que será (o título) registrado em todas as matrículas de todos os lotes adquiridos.

Em seguida, a Prefeitura deverá, por seu Poder Executivo, autorizada por lei da Câmara (ou por projeto de lei que o Prefeito remeta, a Câmara aprove e o Prefeito sancione, promulgue e publique), DESAFETAR as referidas áreas públicas, transmitindo-as, depois, a título de venda e compra ou doação, ao adquirente de lotes, e ele registrará, em matrícula, essa aquisição. Em seguida, apresentará requerimento para a unificação.

Como essas providências são difíceis e burocratizantes, o melhor é o loteador (ou a loteadora) fazer desistência parcial do loteamento, isto é, aprovar planta modificando o loteamento, com a exclusão de toda a gleba que pretende transmitir.

A alteração do plano de loteamento é averbada na matrícula da gleba loteada, nos termos do art. 28 da Lei n.º 6.766/79. Aí ele venderá essa parte não loteada e o adquirente já a receberá unificada.

G. V. S.

P. *Há exigência de escritura de pacto, quando o regime do casamento é o de separação de bens, decorrente da idade dos cônjuges?*

R. Resalvadas as hipóteses dos casos de separação legal como a decorrente de idade dos cônjuges (art. 258, § único, II, do CCB), quando as partes elegem o casamento sob o regime de bens diverso do legal, indispensável é a celebração do pacto antenupcial e seu registro obrigatório no Livro n.º 3, do Cartório de Registro de Imóveis do domicílio conjugal, sem prejuízo de sua averbação, também obrigatória, no lugar da situação dos imóveis de propriedade do casal (art. 244 da Lei 6.015/73).

A. F. / J. R. S.

XIV ENCONTRO NACIONAL JÁ TEM DATA MARCADA

Já está definida a data para o XIV Encontro Nacional dos Oficiais de Registro de Imóveis, que será realizado de 19 a 24 de outubro deste ano (segunda-feira a sábado), em Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, no Hotel Carimã Ltda. Informações mais amplas serão fornecidas no próximo Boletim.



**INSTITUTO DE REGISTRO
IMOBILIÁRIO DO BRASIL**

Diretoria: Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretário Geral, Roberto Sant'Anna (SP); Tesoureiro Geral, Virgíneo 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); **Conselho Deliberativo,** João Figueiredo Guimarães (AC); Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL); Ivan Esteves Ribeiro (AM); Vivaldo Afonso do Rego (BA); Ana Tereza Araújo Melo Fiúza (CE); Léa Emília Braune Portugal (DF); Ignácio Américo Rodor (ES);

Maurício de Nassau Arantes Lisboa (GO); Jurandy de Castro Leite (MA); Nizete Asvolinsque Cavallaro (MT); Nelson Pereira Seba (MS); Carlos Henrique Sales (MG); Cléto Acreano Meirelles de Moura (PA); Maria Emília Coutinho Torres de Freitas (PB); Benedito da Costa Coelho Júnior (PR); Dimas Souto Pedrosa (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 (MG); Humberto Eustáquio Lisboa Frederico (MG); Ercília Maria Moraes Soares (GO); **Suplentes do Conselho Fiscal,** Délcio da Fonseca Malta (MG); Lucy Martins Villella (PR); Walter Ulysses de Carvalho (PB); **Conselho de Ética,** Fernando de Barros Silveira (SP); Roberto Baier (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

JUNHO DE 1987 — N. 121

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 — conj. 1201/1202
— CEP 01311 — São Paulo-SP
Tels.: (011) 287-2906 e 284-6958