



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Processo:** 1.0000.20.019135-1/001  
**Relator:** Des.(a) Marcelo Rodrigues  
**Relator do Acórdão:** Des.(a) Marcelo Rodrigues  
**Data do Julgamento:** 14/09/2022  
**Data da Publicação:** 15/09/2022

Apelação cível - Procedimento de dúvida - Bem imóvel - Alienação fiduciária - Usufruto vitalício - Consolidação - Renúncia - Inocorrência - Impossibilidade de cancelamento - Sentença mantida - Recurso ao qual se nega provimento.

1. Pelo procedimento de dúvida o oficial registrador suscita ao juiz dos Registros Públicos que dirima, por sentença, sobre a procedência ou não da exigência indicada por ele diante de pedido concreto de registro ou averbação de título formulado pelo interessado, que com tal exigência não se conformou (art. 198 e seguintes, LRP)
2. A simples celebração do contrato de alienação fiduciária de bem imóvel pelo nu-proprietário, se afigura insuficiente para autorizar, de per si, o cancelamento do usufruto vitalício incidente sobre o imóvel.
3. A extinção do usufruto, como regra, está atrelada à configuração de alguma das hipóteses veiculadas pelo art. 1.410, do CC, como a renúncia ou a confusão, figuras que nada se relacionam com a consolidação da nua propriedade em favor do credor fiduciário, em decorrência do inadimplemento do devedor principal.
4. A renúncia, inclusive porque configura ato jurídico a ser interpretado restritivamente (art. 114, do CC). Já a consolidação, ou confusão, exige a reunião, numa só pessoa, das figuras do nu-proprietário e do usufrutuário.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.20.019135-1/001 - COMARCA DE BARBACENA - APELANTE(S): BRADESCO SA - APELADO(A)(S): OFICIAL DO SEGUNDO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARBACENA

## A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 21ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em negar provimento ao recurso.

DES. MARCELO RODRIGUES  
PRESIDENTE E RELATOR

Desembargador MARCELO RODRIGUES  
RELATOR

## V O T O

Sentença: nos autos do procedimento de dúvida suscitada pelo Oficial Registrador do Segundo Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Barbacena, julgou procedente o pedido, acolhendo a dúvida apresentada para manter a recusa do cancelamento do usufruto na forma requerida pelo Banco Bradesco S/A.

Apelação: Banco Bradesco S/A alega que a usufrutuária do bem imóvel dado em garantia no contrato de empréstimo pessoal, com garantia fiduciária celebrado junto à instituição financeira, anuiu com todos os termos do contrato celebrado. Ressalta, assim, que diante da inadimplência do contratante, deve ser consolidada a propriedade plena na esfera patrimonial do requerente.

Pugna pelo provimento do recurso no intuito de que seja ordenado o cancelamento do usufruto.

O Oficial Registrador do Segundo Serviço de Registro de Imóveis de Barbacena se manifestou pelo não provimento do recurso.

Manifestação da Procuradoria-Geral de Justiça (f.125 processo único).

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conhecimento do recurso.

Decido.

Ademir Jorge Pinto celebrou junto ao Banco Bradesco contrato de crédito pessoal, com garantia fiduciária, instrumentalizado por meio de cédula de crédito bancário.

A garantia oferecida pelo devedor consistiu, em princípio, na nua propriedade do bem imóvel relativo à matrícula nº. 3.319, do 2º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Barbacena, porquanto

instituído sobre a coisa usufruto vitalício em nome de Marly Silvestre Pinto.

Diante do inadimplemento do débito e observada as formalidades legais, ocorreu, em 30.10.2014, a consolidação da nua propriedade em favor do Banco Bradesco S/A (AV - 10 - 3319 - Protocolo 37405).

Todavia, persistiu a existência do usufruto em nome de Marly Silvestre Pinto, conjectura que levou o Banco Bradesco S/A a requerer o seu cancelamento.

Nada obstante, o Oficial do Segundo Serviço de Registro de Imóveis de Barbacena indeferiu o pedido, por entender que a usufrutuária não participa do contrato de alienação fiduciária celebrado.

A negativa do cancelamento importou no inconformismo da instituição financeira, que instigou o Oficial do Registro de Imóveis a suscitar a dúvida.

Pois bem.

Inicialmente registro que a dúvida é procedimento que se afeiçoa à jurisdição voluntária, através do qual o oficial registrador suscita ao juiz de Registros Públicos que dirima, por sentença, sobre a procedência ou não da exigência indicada por ele diante de pedido concreto de registro ou averbação de título formulado pelo interessado, que com tal exigência não se conformou (art. 198 e seguintes, LRP).

Sobre o tema, discorro em obra de minha autoria:

O procedimento de dúvida, em sua acepção técnico-jurídica, se desenvolve em via procedimental específica, inserido no contexto maior da administração pública de interesses privados, similar à jurisdição voluntária, em que, a partir da prenotação de título para ingresso no registro e confeccionada nota devolutiva, é formulado pelo oficial, geralmente por iniciativa expressa do interessado, requerimento a fim de que seja dirimido pelo Juiz competente, a respeito da procedência ou não da(s) exigência(s) apresentada(s) no caso concreto.

(...)

O procedimento de dúvida, disciplinado nos arts. 198 e seguintes da Lei 6.015, de 1973, tem o fim precípuo de solucionar questões registrarias, em que pese, em postura não cerimoniosa, algumas consolidações normativas admitam a possibilidade de seu manejo também para em sede notarial, positivando-o por provimento.

(...)

A dúvida é suscitada a requerimento do interessado pelo oficial de registro, quando o mesmo, no desempenho do seu poder-dever, qualifica o título prenotado no protocolo, desincumbindo-se dessa tarefa com base no princípio da legalidade, resultando da mencionada qualificação a formulação de exigências, relativamente às quais não se conforme o interessado ou que não as possa satisfazer.

(...)

Quem a dúvida suscita, conforme acima anotado, é o oficial registrador e o faz através de declaração ou nota de dúvida, que com petição inicial não deve ser confundida.

O oficial registrador não é parte, mas sim profissional do direito que atua pessoalmente, em caso, no exercício de suas prerrogativas legais, entre as quais exercer e velar pela organização técnica e administrativa do serviço que lhe foi incumbido (art. 1º da Lei 8.935, de 1994).

(...)

Não sendo o suscitante da dúvida parte, não há pedido, no sentido técnico-jurídico do termo, a ser formulado.

(...)

Como tal, não produz coisa julgada material, apenas formal, esta última quando esgotados os recursos disponíveis da sentença que o julgou. Disso resulta que não inibe a propositura da ação contenciosa competente (art. 204, LRP), menos ainda que seja deflagrado mais de uma vez, no mesmo caso concreto.

(RODRIGUES, Marcelo Guimarães. Tratado de registros públicos e direito notarial. 3ª ed. rev. amp. Salvador: Juspodivm, 2021, p. 532-536).

Pois bem.

Pretende o Banco apelante o provimento do recurso no intuito de que seja julgada improcedente a dúvida, de forma a ser-lhe franqueado, observadas as exigências do inciso II, do art. 203, da Lei de Registro Público,

A extinção do usufruto, como regra, deve observar uma das hipóteses elencadas no art. 1.410 do Código Civil: Art. 1.410. O usufruto extingue-se, cancelando-se o registro no Cartório de Registro de Imóveis:

I - pela renúncia ou morte do usufrutuário;

II - pelo termo de sua duração;

III - pela extinção da pessoa jurídica, em favor de quem o usufruto foi constituído, ou, se ela perdurar, pelo decurso de trinta anos da data em que se começou a exercer;

IV - pela cessação do motivo de que se origina;

V - pela destruição da coisa, guardadas as disposições dos arts. 1.407, 1.408, 2ª parte, e 1.409;

VI - pela consolidação;

VII - por culpa do usufrutuário, quando aliena, deteriora, ou deixa arruinar os bens, não lhes acudindo com

os reparos de conservação, ou quando, no usufruto de títulos de crédito, não dá às importâncias recebidas a aplicação prevista no parágrafo único do art. 1.395;

VIII - Pelo não uso, ou não fruição, da coisa em que o usufruto recai (arts. 1.390 e 1.399).

Como regra, somente quando configurada uma das hipóteses elencadas pelo dispositivo se vislumbra a extinção do usufruto:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. EXTINÇÃO DO USUFRUTO VITALÍCIO NO MOMENTO DA ARREMATACÃO DO IMÓVEL PENHORADO. Impossibilidade de extinguir o usufruto vitalício gravado no imóvel. O caso em discussão não se amolda em nenhuma das hipóteses descritas no art. 1410 do Código Civil. Decisão mantida. RECURSO DO EXEQUENTE NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2175569-49.2021.8.26.0000; Relator (a): Berenice Marcondes Cesar; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Vicente - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/09/2021; Data de Registro: 14/09/2021)

O cerne da controvérsia, atinente ao cancelamento ou não do usufruto, reside no fato de que a usufrutuária Marly Silvestre Pinto, que desde o falecimento de seu falecido marido, José Eustáquio Pinto, segue titularizando a quota ideal relativa ao direito de usufruto constituído em seu favor (art. 1.411, do CC), lançou a sua anuência na cédula de crédito bancário, em decorrência da qual o devedor Ademir Jorge Pinto deu em garantia a nua propriedade do imóvel que titularizava.

Decerto a referida anuência, ainda quando considerada a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, à qual se refere o art. 26, da Lei 9.514, de 1997, quando configurado o inadimplemento, nada diz respeito com a consolidação à qual se refere o inciso VI, do art. 1.410, do CC. A última hipótese, legalmente elencada como hipótese legal de extinção do usufruto, está adstrita aos casos em que ocorre, na mesma pessoa a reunião da nua propriedade e do usufruto, confira-se:

A sétima causa é a consolidação, que nada mais é do que a reunião, na mesma pessoa, das qualidades de nu-proprietário e usufrutuário. Pode ocorrer em razão de o usufrutuário adquirir a nua propriedade, por qualquer razão, ou o inverso, de o nu-proprietário adquirir o usufruto. Como vimos no comentário ao art. 1393, a inalienabilidade do usufruto não tem nenhuma incompatibilidade com a extinção por consolidação. O que proíbe a norma cogente é que o direito real de usufruto sobreviva sob a titularidade de terceiro, porque é personalíssimo do usufrutuário. A transmissão, porém, se admite provocar a extinção do usufruto por consolidação. São os casos da aquisição do usufruto a título gratuito ou oneroso pelo nu-proprietário, ou então, de um terceiro que adquira simultaneamente a nua propriedade e o usufruto, consolidando a propriedade em suas mãos. Não há aí propriamente alienação do direito real, mas sim modo de sua extinção por consolidação.

(LOUREIRO, Francisco Eduardo. Código Civil Comentado. Coordenador: Ministro Cezar Peluso. 15ª ed. Barueri {SP}, 2021, p. 1429).

Com efeito, a anuência da usufrutuária com o negócio entabulado não pode ser tomada como a "transmissão", gratuita ou onerosa, do usufruto para o Banco Bradesco, seja por ausência de manifestação volitiva nesse sentido, seja porque a instituição financeira, no momento em que emitida a cédula de crédito bancário no bojo da qual firmada a garantia fiduciária, nem mesmo era o nu-proprietário do imóvel.

Logo, em consonância com o rol do art. 1.410, do Código Civil a única hipótese que persistiria em aberto para se reconhecer a extinção do usufruto seria a renúncia à qual se refere o inciso I, do referido dispositivo.

Nada obstante, a anuência, até porque a usufrutuária sequer figura como avalista ou terceiro garantidor da cédula também não pode ser compreendida como ato jurídico equivalente à renúncia do direito de usufruto que, ademais, deve ser inequívoca, até porque, nos termos do art. 114, da lei civil, os negócios benéficos e a renúncia devem ser interpretados restritivamente.

Reforça, ainda, a linha argumentativa no sentido da inexistência de renúncia ao usufruto, ou ao menos de renúncia válida, o fato de que, por se tratar de direito real incidente sobre imóvel superior a 30 (trinta) salários mínimos, tanto que na própria cédula de crédito bancário a garantia foi avaliada em R\$ 58.000,00 (cinquenta e oito mil reais), a imprescindibilidade do instrumento público.

Considerando o valor do imóvel a renúncia sobre direitos reais, tal qual o usufruto, além de inequívoca deve ser formalizada por meio de instrumento público.

Confira-se:

Apelação - Ação de exigir contas - Documento particular de renúncia a direito real de propriedade - Para a validade do documento de renúncia o juízo levou em consideração o valor do negócio jurídico que atribuiu às partes a propriedade do bem, mas, em verdade, o valor a ser considerado é o valor venal - O valor venal do bem era superior a trinta salários mínimos, reclamando, portanto, escritura pública para sua validade - A renúncia realizada pela autora por documento particular é nula - Legitimidade ad causam para propositura da ação de exigir contas - Inocorrência de prescrição - Decisão modificada - Pedido julgado procedente - Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1001021-56.2020.8.26.0369; Relator (a): Luis Mario Galbetti; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Monte Aprazível - 2ª Vara; Data do Julgamento: 01/02/2022; Data de Registro: 01/02/2022).



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

COISA COMUM - Ação de cobrança de aluguel - Autor cotitular de direito de usufruto sobre imóvel - Direito à metade de seus frutos reconhecido - Renúncia desse direito que depende de ato solene, por escritura pública - Perda pelo não-uso ou não-fruição que exige inércia pelo prazo prescricional ou decadencial - Prova oral inútil, no caso - Cerceamento de defesa não verificado - Sentença mantida - Recurso desprovido. JUSTIÇA GRATUITA - Benefício que apenas suspende a exigibilidade das verbas sucumbenciais - Art. 98, §§ 2º e 3º, do CPC - Isenção não contemplada pela lei - Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1006828-79.2020.8.26.0297; Relator (a): Rui Cascaldi; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jales - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/12/2021; Data de Registro: 10/12/2021).

Logo, pelos motivos expostos, deve ser mantida a sentença que acolheu a dúvida suscitada pelo Oficial Registrador do Segundo Registro de Imóveis de Barbacena.

À luz desses fundamentos, nego provimento ao recurso e, por consequência, mantenho inalterada a sentença. Custas na forma da lei.

DES. MOACYR LOBATO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. ADRIANO DE MESQUITA CARNEIRO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "Negaram provimento ao recurso."