



**UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
FACULDADE DE DIREITO DO RECIFE**

MARIA ISABELLA FALCÃO DE MORAES

**A POSSIBILIDADE DA DECRETAÇÃO DA MEDIDA DE INDISPONIBILIDADE DO
DIREITO REAL DE USUFRUTO**

Recife

2025

MARIA ISABELLA FALCÃO DE MORAES

**A POSSIBILIDADE DA DECRETAÇÃO DA MEDIDA DE INDISPONIBILIDADE DO
DIREITO REAL DE USUFRUTO**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado ao Curso de Direito do
Centro de Ciências Jurídicas da
Universidade Federal de Pernambuco,
como pré-requisito à obtenção do título de
Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Roberto Paulino de Albuquerque Junior

Recife

2025

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor,
através do programa de geração automática do SIB/UFPE

Moraes, Maria Isabella Falcão de.

A possibilidade da decretação da medida de indisponibilidade do direito real
de usufruto / Maria Isabella Falcão de Moraes. - Recife, 2025.

97p

Orientador(a): Roberto Paulino de Albuquerque Junior

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) - Universidade Federal de
Pernambuco, Centro de Ciências Jurídicas, Direito - Bacharelado, 2025.

Inclui anexos.

1. Direito Civil. 2. Direitos Reais. 3. usufruto. 4. indisponibilidade. 5.
posse. I. Albuquerque Junior, Roberto Paulino de. (Orientação). II. Título.

340 CDD (22.ed.)

MARIA ISABELLA FALCÃO DE MORAES

**A POSSIBILIDADE DA DECRETAÇÃO DA MEDIDA DE INDISPONIBILIDADE DO
DIREITO REAL DE USUFRUTO**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado ao Curso de Direito do
Centro de Ciências Jurídicas da
Universidade Federal de Pernambuco,
como pré-requisito à obtenção do título de
Bacharel em Direito.

Aprovado em: 02/04/2025

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Roberto Paulino de Albuquerque Junior (Orientador)
Universidade Federal de Pernambuco

Prof. Dr. Ivanildo de Figueiredo Andrade de Oliveira Filho (Examinador Interno)
Universidade Federal de Pernambuco

Prof. Dr. Raphael Fraemam Braga Viana (Examinador Externo)
Faculdade Central do Recife

Dedico esse trabalho à minha avó paterna, Nedy Vasconcelos de Moraes, que sonhava em se tornar bacharela em direito pela Universidade Federal de Pernambuco. Seu sonho virou o meu e hoje ele se torna realidade, vó.

AGRADECIMENTOS

De início – mas não de *praxe*, por entender que esse agradecimento deve vir sempre em primeiro lugar em tudo o que faço – agradeço a Deus por mais uma etapa vencida em minha vida e por até aqui nunca ter me desamparado. Pelo contrário. Foram muitos dias de lutas que só foram conquistadas graças à bondade infinita desse Deus de Amor e Misericórdia. Meu Alfa, Ômega, Princípio e Fim.

Igualmente, direciono essa conquista à Virgem Maria, por ter sido meu alicerce e ponto de paz durante toda a minha trajetória do vestibular até o presente momento, sem nunca me deixar esquecer da sua mais sincera e bonita oração diante todas as adversidades enfrentadas ao longo desses anos *faça-se em mim, segundo a Tua palavra*. E assim se tem feito. Obrigada, minha Mãe! Continue intercedendo por mim e por meus caminhos.

Aos meus pais, Marta e João, mais do que agradecer pelos anos de investimento em minha formação educacional e nos meus sonhos, agradeço o amor incondicional que sentem por mim. Se hoje posso voar, é porque vocês, além de terem sido ninho por muitos anos, poliram minhas asas e me prepararam para o voo. Tudo o que sou e tudo o que tenho, devo a vocês. É tudo por nossa família!

Aos meus irmãos, Maria Luísa, João Gabriel e Ana Beatriz (Pingo), eu os escolheria em minha vida quantas vezes fossem necessárias, obrigada pelo companheirismo e parceria sem igual. Essa conquista também é de vocês.

Às minhas avós, Teresa e Nedy, que me ensinaram muito mais com o exemplo, do que com palavras, obrigada por serem sempre presentes em minha vida e nunca me deixarem faltar nada, principalmente um lugar para repousar. Aos meus avós, *in memoriam*, Josias e Omar, não há um dia em que não lembre da força de vocês e, por isso, agradeço por, do céu, lutarem as minhas lutas junto comigo.

Aos meus tios, Sérgio, Mônica e Paulo, obrigada por todo o suporte emocional ao longo da minha vida; em especial, à minha Tia Mônica, que, apesar de todas as suas limitações, sempre conseguiu manifestar o seu amor nas coisas mais ordinárias do dia.

Aos meus amigos da vida, Beatriz Carneiro, Clarice Rocha, Ana Christina Loureiro, Rafael Mattos, Maurício Tabarelli, Felipe Torres, Eduarda Fernandes, Eduarda Leal, Eduarda Costa, Eduarda Brito, Eduarda Lima, Márcio Guerra, Gabriella Albuquerque, Ygor Andrade, Maria Julia Vieira, Cibelly Souza, Heloisa Fernandes, Ana Carolina Nunes, João Victor Santos e Bárbara Guedes, obrigada por suportarem todo esse processo comigo. Sem o apoio, incentivo, crença e orações de vocês, eu não teria chegado até aqui.

Aos amigos que fiz através da Casa de Tobias, em especial, Laura Beatriz Stein, Raissa Veloso, Caio Belarmino, Gisele Costa, Brenno Lins e Nathália Figueiredo, obrigada por tornarem esses quase 6 anos mais leves com a companhia e amizade de vocês. Fez toda a diferença!

Agradeço também à minha professora gigante, Fernanda Pessoa, que mais do que me ensinar a escrever, me ensinou que sonhos valem a pena ser vividos. Obrigada, Nanda, por ter acreditado em mim quando ninguém mais acreditou, inclusive eu mesma. Minha missão no mundo perpassa pela sua.

Ao meu chefe, mentor, líder e grande amigo, Rodrigo Marvão, com quem trilho minha caminhada profissional há quase 6 anos, obrigada por acreditar em meu potencial, por me desafiar a ir além dos meus limites e colocar no meu coração o

desejo de nunca parar de lutar pela concretização do direito fundamental à moradia. Além disso, agradeço por toda a confiança depositada em meu trabalho, sem nunca limitar o meu escopo, me proporcionando aprender muito mais do que a *práxis* jurídica. Você é o grande responsável pela profissional que sou!

Do mesmo modo, a Eliasi Vieira, João Ribeiro, Ana Alícia Arruda, Fernanda Quinteiro, Vivian Primo e Thaynan Pires, agradeço por muitas vezes a companhia de vocês ter sido combustível para os dias difíceis. Nutro por cada um uma profunda admiração pelos profissionais e amigos que são. Obrigada por fazerem parte da minha história! Sem esquecer de todos os profissionais extraordinários que, com o exemplo e sabedoria, me ensinaram muito do direito civil no dia a dia, em especial, Dr. Pedro Teobaldo – e toda sua equipe, Dr. Ivanildo Figueiredo e Dra. Mydian Vasconcellos.

Agradeço também ao meu orientador, Dr. Roberto Paulino, por todos os ensinamentos passados em sala de aula ao longo da graduação e na paciência e cuidado ao longo da preparação da presente monografia. De igual modo, agradeço a todos os excelentes professores que a Faculdade de Direito do Recife me proporcionou ter, nas pessoas do Dr. Raphael Fraemam e Dr. Silvio Romero, profissionais estes que me fizeram me encantar cada vez mais com o Direito Civil.

Aos clientes do escritório em que sempre atuei em minha trajetória profissional, o Marvão Advocacia, em especial, à Construtora Tenda e à União Engenharia & Incorporação, meus mais sinceros agradecimentos por toda a confiança depositada em nossa *expertise*, que fez com que eu precisasse sempre me desafiar para atender às expectativas criadas, e, com isso, conseguir não só bater as metas internas das empresas, mas, principalmente, realizar o sonho de muitas pessoas: ter um lar.

RESUMO

Oriundo da proteção assistencial conferida pelo direito sucessório e pelo direito de família às viúvas no Direito Romano, o usufruto possui no ordenamento jurídico atual brasileiro o condão de direito real, sendo previsto nos artigos 1.390 e s. do Código Civil, mas sem deixar de realizar uma interface com as mais variadas áreas do direito, sendo, até hoje, um importante mecanismo assistencial conferido aos usufrutuários, de modo que se torna inalienável e, por consequência impenhorável. Nesse sentido, ante às limitações sofridas, surge o questionamento sobre a possibilidade de, no âmbito da execução forçada, os bens instituídos com usufruto tornarem-se indisponíveis, evitando os atos de renúncias desse direito, levando em consideração sua impenhorabilidade e a possibilidade dessa constrição recair sobre o seu exercício. Para responder tal indagação, foi realizada a análise ao instituto do direito real de usufruto, sobretudo, a forma como ele se manifesta no ordenamento jurídico, bem como os desdobramentos da medida de indisponibilidade. Por fim, foi realizada a análise de um caso prático em que houve a incidência dessa medida e os seus desdobramentos na esfera do direito privado. A metodologia adotada para a pesquisa foi o método dedutivo, com abordagem qualitativa e teórica, tendo sido utilizada a pesquisa bibliográfica como procedimento técnico. Ao final, a pesquisa conclui pela viabilidade da decretação da medida de indisponibilidade sobre o direito real de usufruto, mas como uma medida excepcional, respeitando a necessidade de observância ao princípio da livre circulação de riquezas.

Palavras-chave: Direito Civil; Direitos Reais; usufruto; indisponibilidade; posse.

ABSTRACT

Originated from the protective measures granted to widows through inheritance and family law in Roman Law, usufruct in the current Brazilian legal system is classified as a real right, as stipulated in articles 1,390 and following ones of the Civil Code. It continues to interface with various areas of law, remaining an important assistance mechanism granted to usufructuaries, making it inalienable and, consequently, immune from seizure. In this context, due to the limitations imposed, the question arises as to whether, within the scope of forced execution, properties subject to usufruct can become unavailable, preventing the renunciation of this right, considering the inalienability of it and the possibility of such a measure affecting its exercise. To answer this inquiry, an analysis was conducted on the real right of usufruct, focusing on its manifestation within the legal system, as well as the implications of the measure of unavailability. Finally, a practical case was analyzed where this measure was applied and its consequences within the field of private law. The methodology used in the research was the deductive method, with a qualitative and theoretical approach, utilizing bibliographic research as the technical procedure. In conclusion, the research finds that the decree of unavailability on the real right of usufruct is feasible, but should be applied as an exceptional measure, respecting the principle of free circulation of wealth.

Keywords: civil law; real rights; usufruct; unavailability; possession.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CC	Código Civil
CNSNR	Código de Normas dos Serviços Notariais e Registrais
CNIB	Central Nacional de Indisponibilidade de Bens
CNJ	Conselho Nacional de Justiça
CPC	Código de Processo Civil
CRI	Cartório de Registros de Imóveis
CRFB	Constituição da República Federativa do Brasil
CTN	Código Tributário Nacional
EPCV	Escritura Pública de Compra e Venda
EPP	Escritura Pública de Permuta
IN	Instrução Normativa
MJ	Ministério de Justiça
ONR	Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
RENAJUD	Sistema de Restrições Judiciais sobre Veículos Automotores
RI	Registro de Imóveis
SERASUJUD	Sistema de Comunicação entre o Poder Judiciário e o Serasa Experian
SISBAJUD	Sistema de Busca de Ativos do Poder Judiciário
STJ	Superior Tribunal de Justiça
TJ	Tribunal de Justiça
TRF	Tribunal Regional Federal

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	11
2	DO DIREITO REAL DE USUFRUTO	14
2.1	ORIGEM	15
2.2	CARACTERÍSTICAS	16
2.2.1	Direito Real	16
2.2.2	Posse Direta	17
2.2.3	Temporariedade	19
2.2.4	Ambulatoriedade	20
2.2.5	Intransmissibilidade, Inalienabilidade e Impenhorabilidade	21
2.3	OBJETO	24
2.4	FORMAS DE CONSTITUIÇÃO	27
2.4.1	Convencional	27
2.4.2	Testamento	27
2.4.3	Legal	29
2.4.4	Judicial	30
2.4.5	Usucapião	31
2.5	DIREITOS DE USUFRUTUÁRIO	33
2.6	DEVERES DO USUFRUTUÁRIO	34
2.6.1	Inventariar o Bem	34
2.6.2	Realizar Caução	35
2.6.3	Conservar a Coisa	36
2.6.4	Entregar a Coisa	38
2.7	FORMAS DE EXTINÇÃO	38
2.7.1	Renúncia	39
2.7.2	Morte	39
2.7.3	Termo Condição Resolutiva e Cessão do Motivo	40
2.7.4	Destruição da Coisa	40
2.7.5	Extinção Pelo Não Uso	41

3	DA INDISPONIBILIDADE DE BENS	42
3.1	COMPREENSÃO E FUNDAMENTAÇÃO DO CONCEITO DE INDISPONIBILIDADE	42
3.2	CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA DA INDISPONIBILIDADE DE BENS E SUA EVOLUÇÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO	44
3.3	A POSSIBILIDADE DA INCIDÊNCIA DA INDISPONIBILIDADE DE BENS AO DIREITO REAL DE USUFRUTO: ASPECTOS E LIMITAÇÕES	50
4	DO RELATO DE CASO: DECRETAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE DO USUFRUTO DE APARTAMENTO QUE SERVIRÁ PARA A CONSTRUÇÃO DE UM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	53
4.1	DA BREVE ANÁLISE E SÍNTESE DO PROCESSO JUDICIAL QUE DETERMINOU A INDISPONIBILIDADE DO DIREITO REAL DE USUFRUTO	53
4.2	DA AUTORIZAÇÃO JUDICIAL PARA A SUB-ROGAÇÃO DA INDISPONIBILIDADE DO USUFRUTO	56
4.3	ÓBICES CONTORNADOS EM DECORRÊNCIA DA MEDIDA DE INDISPONIBILIDADE DO USUFRUTO	58
5	CONCLUSÃO	63
	REFERÊNCIAS	65
	ANEXO A – DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE DETERMINOU A SUB-ROGAÇÃO DA MEDIDA DE INDISPONIBILIDADE DO DIREITO REAL DE USUFRUTO PROFERIDA PELA 1ª VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS DO RECIFE/PE NA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL N.º 0048132-95.2016.8.17.2001	72
	ANEXO B – OFÍCIO EXPEDIDO PELA 1ª VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS DO RECIFE/PE NA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL N.º 0048132-95.2016.8.17.2001 PARA O 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DO RECIFE DETERMINANDO A SUB-ROGAÇÃO DA MEDIDA DE INDISPONIBILIDADE DO DIREITO REAL DE USUFRUTO	75
	ANEXO C – MATRÍCULAS N.º 57.265, 131.273 E 131.274, PERANTE O 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DO RECIFE	76

1 INTRODUÇÃO

O direito real de usufruto é um instituto jurídico que ocupa uma posição de relevância e destaque no ordenamento jurídico brasileiro, sobretudo, para fins de planejamento sucessório, por exemplo, se referindo ao poder concedido ao usufrutuário para que ele possa usar e fruir um bem alheio, seja por tempo determinado, seja de forma vitalícia, sem, contudo, alterar a sua titularidade. Esse instituto, por sua natureza híbrida, carrega consigo uma complexidade jurídica que gera múltiplas implicações ainda pouco discutidas em âmbito doutrinário e jurisprudencial, principalmente no contexto da execução de dívidas e das estratégias de proteção de direitos patrimoniais.

O tema central do presente trabalho é a possibilidade de ser decretada a indisponibilidade do direito real de usufruto, particularmente naqueles casos em que o usufruto é utilizado como mecanismo para garantir o cumprimento de obrigações, razão pela qual, apesar de poder ser instituído sobre bens móveis e imóveis, conforme será abordado adiante, limitar-se-á a discussão apenas para estes últimos. A questão da indisponibilidade, por seu turno, é essencial para a resolução do imbróglio, pois os seus efeitos implicam diretamente no impedimento da realização de atos de disposição voluntária deste direito por parte do seu titular, especialmente no que concerne na possibilidade de sua renúncia. Dentro dessa perspectiva, buscase compreender os aspectos legais e práticos da indisponibilidade deste direito, especialmente em um cenário jurídico que envolva a execução de dívidas e suas limitações, quando confrontados com a necessidade de assegurar a eficácia das obrigações.

O trabalho está estruturado em três capítulos independentes, mas que, em conjunto, visam abordar aspectos fundamentais do usufruto e da indisponibilidade, que possibilitarão a realização de uma reflexão sobre a possibilidade da decretação da indisponibilidade do direito real de usufruto, tendo em vista a ausência de previsão legal dessa medida e a escassez de estudos sobre tal situação, culminando em uma reflexão sobre a aplicabilidade dessas medidas em cenários reais.

No primeiro capítulo, intitulado "Do Direito Real de Usufruto", serão explorados as origens e os principais elementos que constituem o usufruto, os direitos e deveres do usufrutuário, bem como as diversas formas de constituição deste direito, objetivando promover a construção de uma base sólida para a

compreensão do usufruto, explicando como ele funciona dentro do ordenamento jurídico e suas implicações práticas. Para isso, serão discutidos, ainda, a natureza jurídica desse direito real, detalhando suas principais características, como a posse direta, a temporariedade e a inalienabilidade, além de serem apresentadas as formas pelas quais pode ser constituído.

Já o segundo capítulo, denominado "Da Indisponibilidade de Bens", versa sobre um aspecto crucial do presente trabalho: a análise do conceito de indisponibilidade e sua aplicação no direito brasileiro. Este capítulo se debruçará sobre a evolução histórica dessa medida, começando com a sua introdução no ordenamento jurídico até sua consolidação nos dispositivos legais atuais, visando a compreensão de quando e por que os bens, inclusive o usufruto, podem ser tornados indisponíveis, e quais as limitações e efeitos dessa medida no exercício de direitos patrimoniais, abordando, ainda, a aplicação da indisponibilidade em face dos direitos do usufrutuário e a interação entre a indisponibilidade e outros mecanismos de execução judicial.

Ainda neste capítulo, será iniciada a discussão sobre a possibilidade da incidência da indisponibilidade sobre o usufruto, que é o cerne da presente pesquisa. Serão analisados os aspectos e limitações dessa aplicação, de forma a destacar os impactos dessa medida no usufruto e a viabilidade da sua implementação, buscando o oferecimento de uma visão crítica sobre os limites da indisponibilidade, levando em consideração os direitos do usufrutuário, a proteção patrimonial e a efetividade da execução das dívidas, a partir da análise sobre as situações em que a indisponibilidade do usufruto se justifica e os efeitos dessa medida em relação aos direitos de terceiros, como no caso de penhoras ou restrições de fruição do imóvel.

No capítulo terceiro, será apresentado um relato de caso prático que visa ilustrar a aplicação da indisponibilidade do usufruto em um contexto real, expondo um caso em que foi decretada a indisponibilidade do usufruto incidente sobre um imóvel que serviria como base para o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário. Mencionada análise servirá para demonstrar como as decisões judiciais envolvem a aplicação de conceitos teóricos ao enfrentamento de situações concretas, buscando sempre soluções inovadoras e menos gravosas para as partes, além de demonstrar os impactos da medida na dinâmica patrimonial dos envolvidos.

Por fim, tem-se a conclusão, que sintetiza os principais pontos da pesquisa, oferecendo uma reflexão sobre a eficácia e as limitações da aplicação da indisponibilidade sobre o usufruto no ordenamento jurídico brasileiro, visando indicar, ainda, caminhos para futuras discussões sobre o tema e as possíveis melhorias legais que podem ser adotadas para garantir a efetividade dos direitos dos usufrutuários sem comprometer a proteção de credores e o cumprimento de obrigações.

O trabalho propõe-se, portanto, a explorar de maneira profunda e abrangente um tema técnico, mas com enormes repercussões práticas no cotidiano jurídico, ao analisar o usufruto e sua indisponibilidade, não apenas iluminando um aspecto fundamental do direito real, mas também oferecendo soluções inovadoras para a proteção patrimonial e a segurança nas transações jurídicas, revelando sua importância no contexto da execução judicial e da proteção dos direitos de propriedade.

2 DO DIREITO REAL DE USUFRUTO

Integrante do Direito das Coisas, o usufruto fora perfeitamente definido no art. 713, do Código Civil de 1916, como sendo “o direito real de fruir as utilidades e frutos de uma coisa, enquanto temporariamente destacado da propriedade” – expressão essa não reproduzida na íntegra no Código Civil vigente, mas que, conforme entendimento doutrinário atual, se mantém com a mesma definição dada à época do império romano e do Código Beviláqua, de *ius alienis rebus utendi fruendi salva rerum substantia* (direito de usar e desfrutar coisa alheia sem alterar a sua substância – isto é, as características e modo de utilização da coisa). Assim sendo, enquadra-se como o direito real sobre coisas alheias, sendo o instituto mais relevante e completo dessa espécie jurídica. Esse dever de conservação da substância, inclusive, é característica intrínseca ao instituto, pelo que a sua transgressão é razão para ser pleiteada a extinção deste direito; restando demonstrado, portanto, a sua limitação.

É importante mencionar que, em que pese ser um direito real limitado, os seus efeitos são absolutos, no sentido de serem vinculantes e oponíveis a todos – próprio do caráter *erga omnes* dos direitos reais, sem limitar a relação jurídica existente entre o titular do usufruto e o da nua-propriedade, ou seja, para exercer o seu direito, o usufrutuário não depende da interveniência de nenhuma outra pessoa, inclusive do nu-proprietário, cabendo a ele, inclusive, o direito de sequela.

Nesse aspecto, salienta-se que, com a instituição do usufruto, há o desdobramento da propriedade em dois vieses. Antes de elucidá-los, é mister salientar que o direito à propriedade, preconizado pelo Art. 1.228, do Código Civil atual, “é o direito mais amplo da pessoa em relação à coisa” (Venosa, 2017, p. 236), cabendo ao proprietário os poderes de usar, fruir e dispor do seu bem. Fica evidente, desta forma, os três poderes inerentes deste direito: o *ius utendi*, *ius fruendi* e o *ius abutendi*.

Ocorre que com a instituição do usufruto, a propriedade do bem se desmembra em duas, por força do princípio da elasticidade – com a coexistência de dois direitos reais simultâneos: o primeiro, fica à cargo do usufrutuário, que recebe o *ius utendi* e o *ius fruendi*, isto é, os poderes de usar e fruir a coisa, elementos estes que constituem o domínio útil da res; enquanto o segundo, do nu-proprietário, que carece da possibilidade de usar e fruir do objeto, mas reserva a substância da coisa

para si, podendo dispô-la e reavê-la, sem sofrer qualquer tipo de limitação nesse sentido. Assim, conforme sintetiza Cielo e Resende (2010, p. 119-135), “ao lado do direito de usufruto, haverá sempre, em correspondência, um direito de propriedade sem o *usus* e o *fructos*”.

Não obstante, torna-se imperioso destacar que, em que pese possuírem atribuições distintas, o desdobramento da propriedade é feito de forma igualitária, (Tartuce, 2021, p. 1.868), não se colocando a nua-propriedade em um patamar de inferioridade em relação ao usufruto, vez que não se retira nenhum conteúdo inerente à propriedade, ficando ela apenas desprovida de direitos elementares – “nua” –, inclusive, nas palavras de Paulo Lôbo (2019, p. 346):

A nua-propriedade não é uma propriedade condicional ou resolúvel, mas sim plena. O usufruto, como qualquer direito real limitado, importa restrição do exercício do conteúdo da propriedade, mas não a reduz. O nu-proprietário sofre a restrição do uso e da fruição da coisa, mas é seu o direito de propriedade, que pode alienar, com tais gravames.

Assim, tem-se que o direito real do usufruto é um direito real limitado, justamente porque retira ou restringe algum elemento da propriedade, no caso, o uso e a fruição; sem reduzir, de forma alguma, os direitos inerentes à nua-propriedade, sendo esta, por sua vez, apesar de restrita, plena. Nesse sentido, reputa-se importante esclarecer que a limitação do exercício de um direito se difere da restrição deste exercício, vez que esta implica na impossibilidade de exercício integral dos direitos, por atos praticados por particulares e pelo Estado, como no caso do usufruto, enquanto àquela estabelece limites para o exercício, como é o caso do direito de vizinhança, por exemplo, por imposição legal (Pereira, 2017, p. 95).

2.1 ORIGEM

Segundo Moreira Alves (2018, p. 386), a existência do instituto do usufruto remonta à jurisprudência do Direito Romano, mais precisamente ligado ao direito sucessório e ao direito de família propriamente ditos, sendo este instituto, inclusive, bastante similar às servidões pessoais à época, vez que se aplicavam a pessoas específicas.

Isso porque, sua origem possui estreita ligação com a necessidade de proteger e garantir a subsistência da viúva, evidenciando, desta forma, o seu forte caráter assistencial e alimentar. Em meados do século II a.C., houve uma

modificação na configuração familiar em Roma: antes, com a celebração do matrimônio, a mulher abandonava a sua família para se tornar membro da família do seu marido – *cum manu*; com a alteração, a mulher passou a se manter na sua família de origem – *sine manu*, o que a impedia de ser configurada como herdeira do seu cônjuge, por não ser parte da sua família. Por óbvio, tal mutação acarretou inúmeros transtornos na vida das mulheres da época, uma vez que, enquanto casadas, ostentavam dos bens do marido, usufruindo e gozando destes, mas, enquanto viúvas, viviam uma vida de penúria, fazendo com que muitas precisassem recorrer à prostituição para garantir a sua sobrevivência.

Foi nesse contexto que o usufruto surgiu, conforme leciona Moreira Alves (2018, p. 387), através da nomeação da esposa como usufrutuária dos bens – e não herdeira testamentária como a prole – que o esposo julgasse necessário ainda em vida, para que estes pudessem garantir a subsistência digna dela.

É possível verificar que vários autores discordam sobre a natureza jurídica do usufruto na época: uns entendiam que ele seria um direito de propriedade propriamente dito, mas limitados aos frutos produzidos; enquanto outros entendiam que o usufruto seria tão somente uma parcela da propriedade, em que só seria possível gozar a coisa. De todo o modo, em que pese as discordâncias entre si, sempre foi claro para os estudiosos do direito que o usufruto e a propriedade são distintos entre si (Alves, 2018, p. 387).

Realizando uma breve comparação do instituto em relação à época em que ele surgiu com a atual, verifica-se que a principal característica do usufruto foi alterada com o decurso do tempo: enquanto para o Direito Romano ele se enquadrava como direito pessoal; para o Direito Contemporâneo Brasileiro, o usufruto é configurado como um dos variados tipos dos direitos reais. Além disso, a sua abrangência também foi ampliada, deixando de abarcar apenas o direito sucessório e familiar, para ser explorado também no direito contratual e por imposição legal, conforme será abordado mais adiante. Por fim, merece destaque que, enquanto no direito clássico era vedado ao usufrutuário fazer modificações na res, ainda que para melhorá-la, atualmente é possível realizá-las desde que se mantenha as suas características e destinação econômica, com a expressa autorização do proprietário.

2.2 CARACTERÍSTICAS

2.2.1 Direito Real

A primeira e mais importante característica do usufruto é ser enquadrado como direito real, nos termos do rol taxativo do art. 1.225, IV, do Código Civil¹, o que implica destacar que a relação jurídica em comento envolve o usufrutuário e toda a coletividade, a qual assume o papel de sujeito passivo universal e indeterminado, ocorrendo, por consequência, o dever negativo/obrigação que todas as outras pessoas possuem de não obstar o uso pacífico da coisa, incluindo o nu-proprietário, e o dever positivo que o usufrutuário possui de restituí-la, conforme ensina a teoria personalista (Gomes, 2012, p. 45).

Para a teoria realista, por sua vez, os direitos reais se concentram no poder imediato que uma pessoa determinada exerce sobre a coisa com eficácia contra toda a coletividade – *erga omnes* (Gomes, 2012, p. 44). De maneira oposta, têm-se os direitos pessoais em que os titulares da relação são pessoas determinadas e que o objeto desta é justamente a prestação ou conduta de uma das partes, com efeito *inter partes*.

Independente da teoria que se pretenda seguir, como corolário dos Direitos das Coisas, tem-se a necessidade de ser observado o princípio da publicidade, em razão da transferência da titularidade desses direitos serem efetivados mediante registro, no caso de bens imóveis – para bens móveis, a transferência se satisfaz com a simples tradição da coisa. Assim, para que o usufruto seja devidamente constituído, é elementar que seja dado prosseguimento ao seu registro no cartório de registro de imóveis, nos termos do art. 167, I, 7, da Lei n.º 6015/77² (Lei de Registros Públicos), salvo nos casos de usufruto legal e de usucapião, adiante explicados, como elemento de validade.

Nesse sentido, já se posicionou o Superior Tribunal de Justiça, através do REsp 444.928, no sentido de que a constituição do usufruto não pode ser presumida, senão vejamos:

¹ Art. 1.225. São direitos reais:

(...)

IV - o usufruto

² Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I - o registro:

(...)

7) do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família.

AÇÃO DE ANULAÇÃO. Ilegitimidade de parte. A pessoa que alega ter direito a usufruto que não consta do Registro Imobiliário não tem legitimidade para promover a anulação dos atos, atingindo terceiros adquirentes. Recurso conhecido e provido.

Adicionalmente, em razão dessa característica, o usufrutuário possui o direito de sequela sobre o bem usufruído, podendo, em consequência dele, perseguir o bem onde quer que ele esteja.

2.2.2 Posse Direta

Conforme já abordado, com a instituição do usufruto, a propriedade se divide em duas titularidades distintas, que configuram a existência da simultaneidade de direitos: o do nu-proprietário, que detém a posse indireta dos bens e o do usufrutuário, detentor da posse direta (Lôbo, 2019, p. 346).

Ter a posse direta implica que o usufrutuário possui o exercício real, imediato e temporário de poderes sobre a coisa – no caso em comento, de usar e fruir, o que o faz em nome de si mesmo e não em nome do proprietário/possuidor indireto, sendo, desta forma, relações independentes, mas harmônicas entre si. Por essa razão, é cediço ao usufrutuário, na qualidade de possuir direto do bem, propor quaisquer ações para defender o seu exercício da posse, inclusive, contra o nu-proprietário, caso este esteja tentando tolher o direito que lhe é próprio.

Nesse sentido, é imperioso destacar que a doutrina é uníssona quanto à possibilidade de o usufrutuário propor as ações possessórias na defesa do exercício do direito do usufruto, já que tanto ele quanto o nu-proprietário são possuidores do bem, mas há uma divergência no que diz respeito à propositura das ações reivindicatórias. Para Flávio Tartuce (2020, p. 1.870), apesar de existirem julgados que possibilitam ao usufrutuário propor as ações petitórias, como a propriedade é desdobrada de modo que cabe ao usufrutuário gozar, fruir e usar o bem e ao nu-proprietário reivindicar, buscar, dispor e alienar o bem, apenas estes últimos são revestidos de poderes para propor as referidas ações.

Em contrapartida, Silvio Sávio Venosa (2017, p. 674), defende que, em razão do direito de sequela, cabe ao usufrutuário propor as ações reivindicatórias, podendo reivindicar a coisa tanto em face do nu-proprietário, quanto de qualquer outra pessoa. Alega, ainda, que as ações possessórias só poderão ser movidas quanto o titular do direito aqui estudado já estiver na posse do bem; até lá, é

plenamente possível a propositura das ações petitórias, dentre elas, a reivindicatória.

Nesse sentido, verifica-se que este tem sido o entendimento adotado pelo STJ em seus julgamentos, senão vejamos:

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. CONEXÃO. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL. AFASTAMENTO. AÇÃO PETITÓRIA. USUFRUATUÁRIO. LEGITIMIDADE.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte. 2. A competência da Justiça Federal é absoluta, de modo que não pode ser modificada por conexão. Precedentes. 3. O usufrutuário tem legitimidade para propor ações petitórias, tais como as ações de imissão de posse e a reivindicatória. Precedentes. 4. Agravo regimental não provido.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). Ementa do REsp 1489878 / DF. Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA [08/10/2015].

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO PETITÓRIA. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. USUFRUTO. DIREITO REAL LIMITADO. USUFRUATUÁRIO. LEGITIMIDADE E INTERESSE.

1. Cuida-se que ação denominada "petitória-reivindicatória" proposta por usufrutuário, na qual busca garantir o seu direito de usufruto vitalício sobre o imóvel. 2. Cinge-se a controvérsia a definir se o usufrutuário tem legitimidade/interesse para propor ação petitória/reivindicatória para fazer prevalecer o seu direito de usufruto sobre o bem. 3. O usufrutuário - na condição de possuidor direto do bem - pode valer-se das ações possessórias contra o possuidor indireto (nu-proprietário) e - na condição de titular de um direito real limitado (usufruto) - também tem legitimidade/interesse para a propositura de ações de caráter petitório, tal como a reivindicatória, contra o nu-proprietário ou contra terceiros. 4. Recurso especial provido.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). Ementa do REsp 1202843 / PR. Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA [28/10/2014].

2.2.3 Temporariedade

Como atributo da posse direta, entende-se pela necessidade de o usufruto ser, obrigatoriamente, temporário, não sendo admitida a sua perpetuidade. Desta forma, ao usufrutuário é permitido obter todas as vantagens e benefícios decorrentes da posse direta da res, obrigando-se a preservar as suas características e destinação econômica, e, ato contínuo, restitui-la finda a condição ou o termo que a instituiu – inclusive, essa é a principal diferença do usufruto para a servidão predial, vez que essa tende a perpetuidade.

Esse atributo deve ser observado ainda nos casos em que o usufruto é instituído de forma vitalícia, uma vez que, nessa hipótese específica, em que pese ser de forma “perpétua” em relação à vida do usufrutuário, com a sua morte, em

caso de pessoa física, o direito real em comento é extinto, não podendo, por sua vez, ser herdado. Apenas para fins de elucidação, conforme será abordado adiante, na hipótese do usufrutuário ser pessoa jurídica, o seu prazo não poderá ser superior a 30 anos, nos termos do art. 1.410, III, do Código Civil, *in verbis*:

Art. 1.410. O usufruto extingue-se, cancelando-se o registro no Cartório de Registro de Imóveis:

(...)

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.

Nesse aspecto, é importante trazer à baila a impossibilidade de instituição de usufruto sucessivo (Diniz, 2013, p. 460), pois, além de ser revestido de temporaneidade, o usufruto possui o condão de ser *intuitu personae*, isto é, quando da sua instituição, tem-se a designação de pessoas determinadas como usufrutuárias, não sendo possível estabelecer prazos ou condições resolutivas para que elas possuam essa qualificação e, findo o termo, essa qualidade ser transferida para outra pessoa não indicada inicialmente – caso permitido, se teria uma hipótese clara do instituto próprio do direito sucessório, o fideicomisso, regulado pelo art. 1.951, do Código Civil³, instituto este que se difere do usufruto justamente pela possibilidade da instituição de direitos sobre a propriedade de formas sucessivas – e não simultâneas – de um bem, de forma resolúvel – e não plena em si mesma.

Mutatis mutandis, há divergência doutrinária sobre a impossibilidade do estabelecimento do usufruto sucessivo, de modo que Paulo Lôbo, por exemplo, pugna pela sua validade, sob o argumento de que a sua vedação não é prevista legalmente, vejamos:

O usufruto sucessivo é possível, como admitem os autores, porque a lei não o proíbe. Dá-se quando o constituinte estipula que o usufruto atual, após a realização de condição resolutiva ou de termo final, se extinga e seja substituído por outro, favorecendo outro usufrutuário. O usufruto sucessivo não pode dissimular fideicomisso proibido, porque seria fraude à lei (Lôbo, 2019, p. 350).

Data maxima venia, não se pode compartilhar do entendimento exposto por Paulo Lôbo, vez que a impossibilidade da instituição do usufruto sucessivo decorre

³ Art. 1.951. Pode o testador instituir herdeiros ou legatários, estabelecendo que, por ocasião de sua morte, a herança ou o legado se transmita ao fiduciário, resolvendo-se o direito deste, por sua morte, a certo tempo ou sob certa condição, em favor de outrem, que se qualifica de fideicomissário.

não apenas da ausência de previsão legal expressa, mas da própria natureza jurídica desse direito real, conforme exhaustivamente abordado ao longo deste trabalho, ao passo que a sua realização implicaria na violação aos princípios que são inerentes ao instituto ora estudado, como o fato de ser um direito real personalíssimo.

Adicionalmente, a temporaneidade do usufruto tem o viés de impedir que a propriedade permaneça para sempre desmembrada, fazendo com que a posse nunca deixe de ser exercida pelo usufrutuário, o que implicaria na impossibilidade de reunificação e pleno exercício do nu-proprietário, inclusive, porque este possui a expectativa de recuperar o domínio pleno da coisa.

2.2.4 Ambulatoriedade

Conceito bastante difundido por Paulo Nader (2016, p. 374), a ambulatoriedade consiste na qualidade do usufruto acompanhar a coisa independentemente do titular do domínio do bem. Em outras palavras, ainda que a nua-propriedade seja alienada a terceiros, o usufruto se mantém intacto, devendo ser respeitado pelo novo titular de direito, alheio à relação jurídica que estabeleceu o usufruto.

Dessa forma, é correto afirmar que o polo ativo desta relação será sempre permanente e quem o integra é a pessoa natural a quem foi atribuída o usufruto; e que o polo passivo se torna mutável à medida que a nua-propriedade se torna objeto de negócios jurídicos, ocasião em que todos os titulares de direitos aquisitivos passam a figurar no polo passivo. Resta claro, portanto, que a ambulatoriedade passiva pode ser transferida para terceiros, sem modificar no usufruto instituído até então.

2.2.5 Intransmissibilidade, Inalienabilidade e Impenhorabilidade

Seja por *causa mortis*, seja por ato *inter vivos*, o direito real de usufruto não pode ser alienado a terceiros, em respeito à vontade da pessoa que o instituiu – por essa razão, ele é *intuitu personae* e é vedada a instituição de usufruto sucessivo, como exposto anteriormente.

Como consequência da sua intransmissibilidade, tem-se a sua inalienabilidade, esta, por sua vez, disciplinada pelo art. 1.393, do Código Civil, no sentido de que “não se pode transferir o usufruto por alienação; mas o seu exercício

pode ceder-se por título gratuito ou oneroso”. O Código Bevilacqua, por sua vez, permitia que a alienação fosse feita exclusivamente ao proprietário⁴, mas, no Código atual, essa previsão não foi reproduzida, tendo sido suprimida pela possibilidade de extinção do usufruto pela renúncia do usufrutuário. De toda forma, entende uma parte da doutrina pela similaridade entre a alienação ao proprietário e a renúncia, vez que, ocorrendo a extinção do usufruto, seja por morte ou renúncia do usufrutuário, os atributos da propriedade voltam a ser consolidados na pessoa do nu-proprietário, passando este a deter a propriedade plena.

De toda forma, tal vedação se justifica em razão do caráter assistencialista do usufruto, também já abordado, vez que é instituído com o intuito de beneficiar o usufrutuário; assim, a ideia do legislador é impedir a sua alienação para que se possa preservar o intuito para o qual ele fora criado. Ademais, caso a transferência fosse permitida, o caráter personalíssimo do usufruto estaria completamente comprometido e, por consequência, toda a sua característica.

Gustavo Tepedino (2021, p. 534) faz uma crítica relevante à inalienabilidade do usufruto, destacando o entrave que essa restrição impõe à circulação de riquezas. Segundo o autor, a impossibilidade de alienação limita a maximização do aproveitamento econômico do bem usufruído, uma vez que o usufrutuário não pode modificar a destinação do imóvel nem alterar suas características. Além disso, sugere que, para preservar o caráter assistencialista do usufruto, o legislador poderia permitir sua alienação onerosa, de modo que a sua contraprestação pecuniária permitisse ao usufrutuário obter o proveito econômico previsto pelo direito em comento, sem comprometer sua função social - frise-se que essa abordagem já foi adotada pelo Código Civil Francês, que, em seu artigo 595, disciplina a venda do direito real de usufruto, vejamos:

L'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à bail à un autre, même vendre ou céder son droit à titre gratuit.

Les baux que l'usufruitier seul a faits pour un temps qui excède neuf ans ne sont, en cas de cessation de l'usufruit, obligatoires à l'égard du nu-propiétaire que pour le temps qui reste à courir, soit de la première période de neuf ans, si les parties s'y trouvent encore, soit de la seconde, et ainsi de suite de manière que le preneur n'ait que le droit d'achever la jouissance de la période de neuf ans où il se trouve.

Les baux de neuf ans ou au-dessous que l'usufruitier seul a passés ou renouvelés plus de trois ans avant l'expiration du bail courant s'il s'agit de biens ruraux, et plus de deux ans avant la même époque s'il s'agit de

⁴ Art. 717. O usufruto só se pode transferir, por alienação ao proprietário da coisa; mas o seu exercício pode ceder-se por título gratuito ou oneroso.

maisons, sont sans effet, à moins que leur exécution n'ait commencé avant la cessation de l'usufruit.

L'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-proprétaire, donner à bail un fonds rural ou un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal. A défaut d'accord du nu-proprétaire, l'usufruitier peut être autorisé par justice à passer seul cet acte⁵.

Em que pese a impossibilidade do direito real de usufruto ser alienado, o seu exercício, isto é, o uso e a fruição, que permitem que o possuidor direto do bem o utilize nos limites da substância e colha os frutos decorrentes da coisa, podem ser cedidos de maneira gratuita ou onerosa, nos termos do dispositivo alhures mencionado – sendo imprescindível salientar que, do mesmo modo que o usufrutuário deve preservar a substância da coisa na medida em que a usa e recolhe os seus frutos, o cessionário também possui a obrigação de fazê-lo.

É fundamental que fique claro que essa cessão do exercício do usufruto não se confunde, de maneira alguma, com o direito real propriamente dito, vez que aquela é uma relação meramente pessoal, com efeito *inter partes* e, por isso, insuscetível de registro imobiliário – no caso de bens imóveis. Nessa toada, tem-se o entendimento de Ademir Fioranelli de que

o exercício do usufruto, que se não confunde com o direito real propriamente dito, é insuscetível de ingressar no registro imobiliário, por ser mera faculdade de perceber as vantagens e frutos da coisa, sobre sua utilização etc., relação apenas dentro do campo obrigacional (Fioranelli, 2001, p. 425).

Além disso, a cessão do uso e dos frutos ocorre perfeitamente, mas o direito real de usufruto se mantém na pessoa do usufrutuário, de modo que este continua obrigado perante o nu-proprietário; logo, o cessionário não adquire nenhum direito real sobre o bem.

⁵ O usufrutuário pode usufruir por si mesmo, arrendar a outra pessoa e até mesmo vender ou ceder seu direito a título gratuito.

Os arrendamentos feitos exclusivamente pelo usufrutuário por um período superior a nove anos só obrigam o nu-proprietário, em caso de extinção do usufruto, pelo tempo restante da primeira fase de nove anos, caso as partes ainda estejam nela, ou da segunda, e assim sucessivamente, de modo que o locatário tenha apenas o direito de completar a fruição do período de nove anos em que se encontra.

Os arrendamentos de até nove anos, celebrados ou renovados exclusivamente pelo usufrutuário mais de três anos antes do vencimento do contrato vigente, no caso de bens rurais, e mais de dois anos antes, no caso de imóveis urbanos, são ineficazes, a menos que sua execução tenha começado antes da extinção do usufruto.

O usufrutuário não pode, sem a concordância do nu-proprietário, arrendar um imóvel rural ou um imóvel de uso comercial, industrial ou artesanal. Na ausência de acordo do nu-proprietário, o usufrutuário pode ser autorizado judicialmente a firmar o contrato sozinho

Tradução nossa.

É nesse contexto de possibilidade de cessão do exercício do direito de usufruto que o Superior Tribunal de Justiça julgou pela possibilidade de penhora desta mesma cessão – ora, se o direito de usufruto é inalienável, por consequência, ele também deve ser impenhorável, já que tais atributos são interligados, nos termos do art. 833, I, do Código de Processo Civil⁶, mas se o seu exercício pode ser cedido, então ele também pode ser penhorável, assim entendeu a Terceira Turma do referido tribunal superior. No entanto, deve-se atender ao requisito primordial: a penhora só poderá ser efetivada se o bem usufruído possuir destinação econômica imediata, para que se possa impedir a percepção dos frutos e utilidades da coisa, mas, caso não haja expressão econômica, como aluguel, por exemplo, a penhora não poderá ser determinada, conforme restou estabelecido pelo STF:

DIREITO CIVIL. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. DEVEDORA DETENTORA DE 50% DO USUFRUTO. EXECUÇÃO PROPOSTA PELO NU PROPRIETÁRIO DETENTOR DOS OUTROS 50%. PENHORA DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE USUFRUTO. IMPOSSIBILIDADE.

I - Da inalienabilidade resulta a impenhorabilidade do usufruto. O direito não pode, portanto, ser penhorado em ação executiva movida contra o usufrutuário; apenas o seu exercício pode ser objeto de constrição, mas desde que os frutos advindos dessa cessão tenham expressão econômica imediata. II - Se o imóvel se encontra ocupado pela própria devedora, que nele reside, não produz frutos que possam ser penhorados. Por conseguinte, incabível se afigura a pretendida penhora do exercício do direito de usufruto do imóvel ocupado pela recorrente, por ausência de amparo legal. Recurso Especial provido.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). Ementa do REsp 883085 / SP. Relator: Ministro SIDNEI BENETI [16/09/2010].

Noutro giro, tendo em vista a impossibilidade de registro da cessão do exercício do direito do usufruto, tem-se que a penhora deste exercício cedido também não pode ser objeto de registro em cartório de registro de imóveis, por dois motivos: o primeiro, pelo caráter pessoal da relação jurídica penhorada; e o segundo, pela ausência de previsão no rol taxativo do art. 167, I, da Lei de Registros Públicos.

2.3 OBJETO

Conforme inteligência do art. 1.390, do Código Civil, “o usufruto pode recair em um ou mais bens, móveis ou imóveis, em um patrimônio inteiro, ou parte deste, abrangendo-lhe, no todo ou em parte, os frutos e utilidades”. Assim, tem-se a

⁶ Art. 833. São impenhoráveis:

I - os bens inalienáveis e os declarados, por ato voluntário, não sujeitos à execução

possibilidade de instituição de usufruto sobre bens de diversas espécies, no seu todo ou em parte, pelo que se faz necessário explorá-las minuciosamente; mas, de antemão, pontua-se que “tudo que pode ser apropriável economicamente e alienável pode ser objeto de usufruto” (Lôbo, 2019, pg. 346), inclusive, direitos. No entanto, tendo como base o tema da presente pesquisa, não se pretende esgotar todas as possibilidades de instituição do usufruto, mas tão somente elencar as suas principais incidências, a fim de consolidar o entendimento jurídico necessário para os pontos abordados mais à frente.

De início, pontua-se relevante destacar que o usufruto não se limita à coisa em si, mas abrange também os seus acessórios e seus acrescidos, em observância ao princípio da gravitação jurídica, preconizado pelo art. 92, do Código Civil ⁷ – acessório acompanha o principal. Assim, na hipótese de ser instituído o usufruto sobre um imóvel no qual há inúmeras construções, todas elas serão passíveis do exercício do usufruto pelo usufrutuário, salvo se convencionado no instrumento que o instituiu que abrangia apenas partes específicas. De igual sorte, caso surja, ao longo do exercício do usufruto, “algum acréscimo natural ou artificial ao imóvel (art. 1.248 do CC), poderá o usufrutuário aproveitá-los, pois inseridos estarão no direito de desfrute do bem” (Schreiber, et al., 2020, p. 1083).

É relevante lembrar que uma condição *sine qua non* para o usufruto é que o bem sobre o qual recai o direito seja de propriedade alheia e possa ser utilizado e desfrutado sem alteração de sua substância. Assim, em sendo móvel ou imóvel, o usufrutuário possui a obrigação de restituir o bem em conformidade com a forma com a qual o recebeu, quando da instituição do direito real, em igual gênero, quantidade e qualidade; logo, precisariam estas serem inconsumíveis e infungíveis, ocasião em que o usufruto será denominado de próprio (Lôbo, 2019, 351). No entanto, é evidente que o bem poderá sofrer deteriorações naturais em decorrência do tempo e do uso, pelas quais o usufrutuário não terá obrigação de indenizar o nu-proprietário, conforme disposto no art. 1.402 do Código Civil, sendo imperioso, todavia, que aquele cuide do bem como se fosse seu.

Contudo, tem-se sustentado no âmbito doutrinário a possibilidade de o usufruto incidir sobre bens consumíveis, ou seja, aqueles que se deterioram ou são consumidos após o uso. Nessa situação, o art. 1.392, §1º, do Código Civil assume

⁷ Art. 92. Principal é o bem que existe sobre si, abstrata ou concretamente; acessório, aquele cuja existência supõe a do principal.

um papel relevante ao estabelecer, em sua parte final, que, se a restituição do bem em sua forma original, quanto ao gênero, qualidade e quantidade, não for viável, deverá ser restituído o seu valor correspondente na data da devolução. Nesse contexto, ganhou destaque o conceito de usufruto impróprio ou quase usufruto, que trata especificamente dos bens fungíveis, nome dado devido ao fato de o usufrutuário, neste caso, adquirir a propriedade do bem, conforme afirma Flávio Tartuce (2020, p. 1.873). Por esse motivo, é possível comparar essa modalidade de usufruto ao mútuo, previsto no art. 586 do Código Civil, que define o empréstimo de coisas fungíveis, sendo que, conforme o artigo subsequente, esse empréstimo transfere o domínio da coisa emprestada ao mutuário. Assim, o usufrutuário tem a obrigação de restituir o valor equivalente à coisa consumida, ou seja, recompor o patrimônio em dinheiro, levando em consideração o preço corrente ao tempo da restituição⁸.

Além disso, o usufruto pode incidir tanto sobre bens específicos quanto sobre a totalidade do patrimônio de quem o instituiu. Vale ressaltar que a situação em que mais comumente se institui o usufruto sobre a integralidade dos bens ocorre quando o genitor realiza a doação de todo o seu patrimônio para seus herdeiros, reservando para si o usufruto, de modo que pode continuar recebendo os frutos gerados pelos bens. De fato, a legislação civil impede a doação da totalidade dos bens do doador, conforme o art. 548 do Código Civil⁹, uma vez que este deve garantir meios para sua própria subsistência. No entanto, ao instituir o usufruto em seu favor, o doador – agora usufrutuário – pode assegurar sua manutenção por meio dos rendimentos provenientes dos bens usufruídos, possibilitando, desta forma, a instituição do usufruto.

No contexto do direito testamentário, embora o testador tenha a liberdade de dispor de seus bens, a instituição do usufruto sobre a totalidade do patrimônio só poderá ocorrer dentro dos limites da parte disponível, respeitando a legítima dos herdeiros necessários. Isso se deve ao fato de que o usufruto, como direito real, restringe o poder de disposição, uso e fruição dos bens, limitando os direitos dos

⁸ Caio Mário da Silva Pereira (2017, pg. 274), em apertada síntese, não coaduna com o enquadramento desta espécie no instituto do usufruto, em razão deste último recair no uso e fruição da coisa com a conservação da sua substância, o que, evidentemente, não ocorre com os bens fungíveis, já que eles se esgotam com o uso, alterando a substância. Para tanto, alega que se trata de uma mera aquisição do objeto, com a obrigação de restituí-la pós termo ou prazo.

⁹ Art. 548. É nula a doação de todos os bens sem reserva de parte, ou renda suficiente para a subsistência do doador.

sucessores legítimos, em razão do entrave à circulação de riquezas outrora mencionada.

2.4 FORMAS DE CONSTITUIÇÃO

2.4.1 Convencional

No que se refere à forma de constituição do usufruto, tem-se a convencional como uma das modalidades mais comuns, sendo esta realizada por atos *inter vivos*, de forma gratuita ou onerosa, podendo ser aplicada através duas modalidades distintas, segundo Flávio Augusto Monteiro de Barros (2005 “apud” Tartuce, 2021): a positiva, por alienação, em que o proprietário do bem conserva a nua-propriedade para si, enquanto institui o usufruto em favor de um terceiro; e a negativa, por dedução, em que há a doação do bem a um terceiro, mas o doador reserva o usufruto deste para si.

Adicionalmente, não há óbices no ordenamento jurídico para o proprietário do bem, ao passo que aliena a nua-propriedade para uma pessoa, institua no mesmo ato, de forma gratuita ou onerosa, o usufruto em favor de uma outra pessoa, inclusive, o artigo 350, do Código de Normas dos Serviços Notariais e Registrais do Estado de Pernambuco, prevê perfeitamente essa possibilidade:

Art. 350. Através de ato *inter vivos*, a alienação de bem móvel ou imóvel poderá ser desdobrada, em uma única escritura, do seguinte modo:

I – a compra e venda da nua-propriedade do alienante para uma ou mais pessoas;

II – a cessão simultânea, no mesmo ato, em caráter oneroso, do exercício do usufruto para outra pessoa.

Parágrafo único. No caso do presente artigo, o Imposto de transmissão de bens Imóveis – ITBI incidirá sobre os dois atos, de alienação da nua-propriedade e da cessão onerosa dos direitos de usufruto.

2.4.2 Testamento

Não há impedimento, contudo, para que o usufruto seja instituído por ato *causa mortis*, por meio da lavratura de um testamento público, no qual seus efeitos passarão a vigorar após a morte do testador. Nesse contexto, o legado de usufruto pode ser realizado com a imposição de uma condição ou com um prazo determinado, o qual, nos termos do artigo 1.921 do Código Civil, se não fixado, será entendido como vitalício, salvo quando instituído em favor de pessoa jurídica, caso em que será limitado a 30 anos, conforme mencionado anteriormente.

Em relação à substituição testamentária, que não se confunde, sob hipótese alguma, com o usufruto sucessivo, a legislação brasileira e a doutrina são unânimes quanto à possibilidade de sua realização através do fideicomisso. Antes de discutir a comparação entre os institutos em comento – usufruto e fideicomisso, é importante partir do pressuposto de que, na sucessão testamentária, prevalece a vontade do testador, enquanto na sucessão legítima, se privilegiam os herdeiros necessários do falecido.

Assim, se o testamento legar bens a uma pessoa que venha a falecer antes do testador, este se tornará caduco quanto aos bens transmitidos ao legatário pré-morto, uma vez que os bens legados não serão transmitidos aos seus herdeiros, pois a vontade do testador não era essa. Existe a possibilidade, contudo, de o testador incluir uma cláusula expressa de substituição testamentária, na qual um novo legatário será designado para receber o legado do legatário pré-morto, configuração conhecida como substituição vulgar.

Além desta modalidade de substituição testamentária, tem-se o fideicomisso, em que o testador pode nomear um herdeiro fiduciário, que receberá a propriedade resolúvel do bem, com a obrigação de transmiti-la à pessoa ainda não concebida na data de sua morte, denominada fideicomissária. Essa situação está regulamentada pelo artigo 1.951 do Código Civil¹⁰, sendo importante destacar o prazo de dois anos de falecimento do testador para que o fideicomissário seja concebido, em razão da prole eventual – inovação esta trazida pelo Código Civil atual, vez que, no Código Civil revogado, qualquer pessoa, ainda que nascida e concebida, poderia figurar na qualidade de fideicomissária. Nessa hipótese, a substituição decorre da vontade do testador, e não do fiduciário, pelo que se está afastada a hipótese de relação sucessória.

O artigo 1.952 do Código Civil traz uma interessante regulamentação que aproxima os institutos do usufruto e do fideicomisso, embora sejam, por natureza, diferentes. Isso porque, ao transferir os bens por fideicomisso, há a transferência plena da propriedade, ao contrário do usufruto, que confere apenas o direito de uso e fruição do bem, conforme já abordado. Vejamos o disposto no artigo 1.952, do CC:

¹⁰ Art. 1.951. Pode o testador instituir herdeiros ou legatários, estabelecendo que, por ocasião de sua morte, a herança ou o legado se transmita ao fiduciário, resolvendo-se o direito deste, por sua morte, a certo tempo ou sob certa condição, em favor de outrem, que se qualifica de fideicomissário.

Art. 1.952. A substituição fideicomissária somente se permite em favor dos não concebidos ao tempo da morte do testador.

Parágrafo único. Se, ao tempo da morte do testador, já houver nascido o fideicomissário, adquirirá este a propriedade dos bens fideicometidos, convertendo-se em usufruto o direito do fiduciário.

No usufruto proveniente do fideicomisso, o fideicomissário, que será o destinatário final da propriedade, recebe tão somente a nua-propriedade do bem, caso tenha nascido antes do falecimento do testador, ficando o direito de uso e gozo, isto é, o usufruto, deste a cargo do fiduciário. Esse usufruto é, portanto, provisório, tendo o objetivo de garantir que o fiduciário possa usufruir da propriedade até que o fideicomissário assuma a titularidade plena do bem. Vale ressaltar que a lei é silente quanto ao prazo máximo de duração desse usufruto, pelo que se entende pela possibilidade de ser vitalícia, caso o testador não a indique, como em todas as demais espécies de usufruto que não estabelecem prazo para o seu fim.

2.4.3 Legal

O Código Civil Brasileiro dispõe, em seu art. 1.689 e s., como desdobramento do poder familiar e da tutela dos filhos menores, que estes detenham apenas a nua-propriedade do bem, reservando o usufruto dos seus bens para os seus pais, que serão responsáveis pela administração de todo o patrimônio da sua prole, sendo necessário observar sempre o princípio do maior interesse da criança e do adolescente, sendo todas as exceções tratadas no art. 1.693¹¹. Inclusive, salvo casos de extrema necessidade ou no interesse da criança, é legalmente vedado pelo art. 1.691, do Código Civil, aos pais, sob pena de nulidade do ato,

alienar, ou gravar de ônus real os imóveis dos filhos, nem contrair, em nome deles, obrigações que ultrapassem os limites da simples administração, salvo por necessidade ou evidente interesse da prole, mediante prévia autorização do juiz.

Adicionalmente, o art. 231, §2º, da Constituição Federal (CRFB/88), institui o usufruto de todas as riquezas do solo, dos rios e dos lagos existentes nas terras tradicionalmente indígenas aos povos originários, conservando a nua-propriedade para a União.

¹¹ Art. 1.693. Excluem-se do usufruto e da administração dos pais:

I - os bens adquiridos pelo filho havido fora do casamento, antes do reconhecimento;

II - os valores auferidos pelo filho maior de dezesseis anos, no exercício de atividade profissional e os bens com tais recursos adquiridos;

III - os bens deixados ou doados ao filho, sob a condição de não serem usufruídos, ou administrados, pelos pais;

IV - os bens que aos filhos couberem na herança, quando os pais forem excluídos da sucessão.

O usufruto legal possui características particulares que o distingue dos demais tipos de constituição do usufruto, vez que, independentemente da situação, tanto ele, quanto o seu exercício em si, são indisponíveis, intransmissíveis e inexpropriáveis, não precisando de registro para ser constituído, já que é uma prerrogativa criada por força da lei e não por ato humano. Além disso, para Caio Mário da Silva Pereira (2017, p. 269), não seria possível enquadrar essa modalidade de constituição como direito real, vez que sua natureza seria obrigacional, já que decorre por imposição legal, pelo que há a impossibilidade de seu acesso ao fôlio real.

Noutro giro, merece destaque que o art. 17, do Decreto-Lei n.º 3.200/41¹² e o art. 1.611, §1º, da Lei n.º 4.121/62 – Estatuto da Mulher Casada¹³, versavam sobre a possibilidade de instituição do usufruto vidual, em que o cônjuge sobrevivente possuía o direito ao usufruto dos bens deixados pelo falecimento do seu cônjuge, fazendo com que os herdeiros se tornassem nu-proprietários. De forma contrária, o Código Civil Atual não trouxe essas prerrogativas, mas assegurou, em seu art. 1.831, o direito real de habitação sobre o imóvel que servia de residência familiar, independentemente do regime de bens adotados pelo casal, vejamos:

Art. 1.831. Ao cônjuge sobrevivente, qualquer que seja o regime de bens, será assegurado, sem prejuízo da participação que lhe caiba na herança, o direito real de habitação relativamente ao imóvel destinado à residência da família, desde que seja o único daquela natureza a inventariar.

2.4.4 Judicial

Enquanto vigente, o Código de Processo Civil de 1973 previa em seu artigo 716 a possibilidade de o “juiz conceder ao exeqüente o usufruto de móvel ou imóvel, quando o reputar menos gravoso ao executado e eficiente para o recebimento do

¹² Art. 17. À brasileira, casada com estrangeiro sob regime que, exclua a comunhão universal, caberá, por morte do marido, o usufruto vitalício de quarta parte dos bens deste, se houver filhos brasileiros do casal ou do marido, e de metade, se não os houver.

¹³ Art. 1.611. Em falta de descendentes e ascendentes, será deferida a sucessão ao cônjuge sobrevivente, se, ao tempo da morte do outro, não estavam desquitados.

§ 1º 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 filho dêste ou do casal, e à metade se não houver filhos embora sobrevivam ascendentes do "de cujus".

§ 2º Ao cônjuge sobrevivente, casado sob o regime da comunhão universal, enquanto viver e permanecer viúvo será assegurado, sem prejuízo da participação que lhe caiba na herança, o direito real de habitação relativamente ao imóvel destinado à residência da família, desde que seja o único bem daquela natureza a inventariar.

crédito”, sendo esta norma de grande importância à época, em razão da possibilidade de constituição judicial do usufruto.

Seguindo o mesmo caminho, a Lei n.º 6.515/77, que trata da dissolução da sociedade conjugal, prevê em seu artigo 21, §1º, a possibilidade de o juiz decretar o usufruto dos bens do devedor para assegurar o pagamento da pensão alimentícia, sobretudo, se for demonstrado pelo credor o não recebimento regular da pensão.

Ocorre que com a vigência do Código de Processo Civil de 2015, a possibilidade de constituição do usufruto por decisão judicial fora abandonada pelo legislador, que optou, em seu lugar, pela determinação da penhora de “frutos e rendimentos de bens móveis ou imóveis para a quitação do crédito”, nos termos do artigo 867. Destrinchando o comando legal, verifica-se que a opção dada pelo legislador atual objetiva, nos mesmos moldes que a codificação anterior, oferecer o meio menos gravoso para o devedor e mais vantajoso para o credor, sem envolver, desta vez, o desdobramento do direito real de propriedade em nua-propriedade e usufruto.

Ora, é cristalino o entendimento de que o direito real de usufruto garante ao usufrutuário o direito aos frutos e rendimentos do bem sobre o qual o direito em questão fora instituído. Ocorre que, além desses direitos, o usufrutuário recebe, principalmente, o direito real propriamente dito, que possui natureza *erga omnes* e o possibilita de reivindicar o bem, independentemente de onde e com quem ele esteja. O legislador atual, por sua vez, em que pese objetivar fornecer solução mais benéfica, não quis instituir o usufruto propriamente, mas possibilitar que um dos seus atributos – no caso, a fruição da destinação econômica – fosse penhorado a terceiros, não permitindo a aquisição de nenhum direito real por parte do credor, sendo a relação jurídica estabelecida de cunho estritamente obrigacional decorrente de uma decisão judicial.

Assim, verifica-se que a instituição do usufruto por decisão judicial é uma modalidade defasada, que não mais encontra respaldo no ordenamento jurídico brasileiro.

2.4.5 Usucapião

A constituição do usufruto por usucapião merece uma atenção especial por parte do magistrado para ser decretada, pois sua configuração não é fácil de ser comprovada. Isso se deve ao fato de que, como requisito do instituto da usucapião,

exige-se a posse contínua por um período determinado, variando este conforme a modalidade de usucapião, em que o possuidor se comporta como dono da coisa. Ora, o usufruto se caracteriza pela posse direta exercida sobre o bem alheio, ou seja, o possuidor possui ciência de que a propriedade do bem é de uma outra pessoa, levanta-se a questão: como seria possível configurar a usucapião se o usufrutuário nunca exerceu *animus dominus* sobre a coisa? De fato, conforme entendimento jurisprudencial, não seria viável que o usufrutuário adquirisse a propriedade do bem por meio de usucapião, conforme exemplificado a seguir:

TJRS. 70077365377/RS. J. em: 18/10/2018. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI. POSSE DECORRENTE DE USUFRUTO. A usucapião especial urbana submete-se aos requisitos previstos nos arts. 183 da Constituição federal e art. 1.240 do Código Civil. Para adquirir-se o bem por usucapião não basta a fluência do prazo estabelecido em lei. É necessário que a posse sobre o bem usucapiendo seja exercida com o ânimo de dono, ou seja, posse qualificada de modo contínuo, mansa e pacífica. Posse sem ânimo de dono, posse decorrente de usufruto, não induz à usucapião; a morte do nu-proprietário não tem o condão de extinguir o usufruto, o que ocorrerá somente com a morte da autora/usufrutuária. A posse exercida pela autora, que no caso em comento, não pode ser tida por ad usucapionem, por revestir-se do jus possidendi, considerando a sua condição, de usufrutuária. Sentença confirmada. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME.

O legislador, ao regulamentar o artigo 1.391 do Código Civil, que trata da constituição do usufruto por usucapião, não teve a intenção de criar uma norma impossível de ser cumprida, dada a impossibilidade de um bem ser usucapido por meio do exercício da posse pelo usufrutuário – que age com o intuito de ser usufrutuário. Pelo contrário, a intenção do legislador foi permitir que, independentemente de já existir ou não um direito real de usufruto previamente instituído sobre o bem, aquele que exercer posse mansa, pacífica e incontestável, por período superior ao previsto nos artigos 1.238 e s. do Código Civil, com ou sem justo título, e que, além disso, usar e receber os frutos da coisa, tenha a possibilidade de adquirir o usufruto sobre o bem.

Na hipótese supramencionada, caso já exista um usufruto registrado na matrícula do imóvel, ele será extinto em razão da usucapião da nova relação jurídica. Isso porque, a característica mais marcante da usucapião é a consolidação de um novo direito sobre o bem, independentemente dos registros anteriores que existiam anteriormente, razão pela qual é considerada uma aquisição originária.

Ademais, também é possível observar a hipótese de usucapião do usufruto quando alguém exerce, de forma contínua e ininterrupta, a posse com aparência de usufrutuário, colhendo os frutos de um bem, por autorização de alguém que não é o proprietário de fato, que poderia ter instituído o usufruto em seu favor; tampouco o usufrutuário, que poderia ter cedido o exercício do seu direito real. Essa hipótese ganha relevância especialmente quando o usufruto, embora registrado na matrícula do imóvel, não é exercido pelo titular, caracterizando o abandono da função social do direito real e permitindo que outro possuidor, que se comporta como usufrutuário, reivindique a aquisição desse direito – mas, repise-se, não se faz necessário, para a aquisição por usucapião, que exista a instituição prévia de algum usufruto, podendo este ser instituído verbalmente por pessoa diversa do proprietário para que se possa configurar essa modalidade.

Outrossim, nos termos do artigo supracitado, como a usucapião é uma situação de fato, não se faz necessário o registro da usucapião do usufruto na matrícula do bem para que este esteja configurando, possuindo tal registro caráter meramente declaratório, para fins de publicidade. Nesse sentido, Fabrício Petinelli Vieira Coutinho citando Nicolau Balbino Filho, dispõe que

É sumariamente importante deixar claro que o usufruto constituído pela usucapião não depende do registro para confirmar sua legitimidade *erga omnes*. Mas para poder aliená-lo ao proprietário da coisa, com o objetivo de tornar plena a propriedade, em obediência ao princípio da continuidade registrária, ele não escapa à pré-inscrição, ou seja, ao registro propriamente dito.

2.5 DIREITOS DO USUFRUTUÁRIO

Conforme já mencionado, com a instituição do usufruto, o usufrutuário adquire a posse direta do bem, podendo exercer todos os atributos inerentes a essa situação de fato em seu próprio nome, inclusive, contra o próprio nu-proprietário, sendo esta condição necessária para que possa começar a usufruir dos direitos oriundos do instituto. Isso implica revestir o usufrutuário de poderes para extrair do bem tudo aquilo que entender necessário – conteúdo central do instituto ora estudado, bem como administrá-lo da forma que julgar pertinente, sendo permitida a cessão do seu exercício em comodato ou locação, visando maximizar os seus lucros.

Nesse sentido, é imperiosa a distinção dos frutos que podem ser percebidos pelo usufrutuário no exercício do seu direito. Assim, tem-se os frutos: (i) civis, que se referem aos rendimentos ou lucros obtidos pelo possuidor no exercício da sua

posse; (ii) naturais, criados por força da natureza; e (iii) industriais, criados por ato de vontade humana. Os artigos 1.396 e s. do Código Civil dispõem que cabe ao usufrutuário o direito aos frutos naturais pendentes quando da instituição do usufruto – cabendo para o nu-proprietário os pendentes quando da sua extinção, ao passo que cabe ao nu-proprietário os frutos civis vencidos na data da instituição do usufruto e ao usufrutuário, os vencidos quando da sua extinção.

Interessante ressalva faz Gustavo Tepedino (2021, p. 542) ao esclarecer que “o direito do usufrutuário não se restringe à percepção dos frutos, como ocorre com o possuidor de boa-fé, mas lhe é dado o direito à aquisição dos frutos”, justamente pelo fato dos bens colhidos integrarem imediatamente o patrimônio do usufrutuário, na qualidade de detentor do direito real de exploração do bem.

Ressalte-se, ainda, a obrigatoriedade que o usufrutuário possui de usar a res no limite da sua substância, sem alterar as suas características que lhe são inerentes, salvo autorização expressa do nu-proprietário. Nesse sentido, Paulo Nader (2016, p. 459) foi extremamente preciso ao pontuar que o “usufrutuário possui a faculdade de usar a coisa na extensão de sua utilidade, mas nos limites impostos pela convenção”, devendo sempre obedecer à natureza da coisa quando a recebeu – por exemplo, se recebeu o usufrutuário um imóvel utilizado para agricultura, não pode, com o usufruto, transformá-lo para pasto de gado, em razão da necessidade de se preservar o solo.

Em suma, tem-se que os direitos do usufrutuário giram em torno da posse, do uso, administração e percepção dos frutos, nos termos do comando do art. 1.394, do Código Civil, sendo oportuno pontuar que tais direitos podem ser ampliados no próprio título constitutivo do usufruto, senão vejamos:

Nada impede que o ato constitutivo do usufruto amplie tais direitos, para melhor atender às necessidades do usufrutuário, contendo-se, todavia, no limite do respeito ao direito do *dominus* à substância da coisa usufruída. Por tal razão, afirma a doutrina que os direitos especificados no dispositivo supratranscrito têm caráter supletivo, aplicando-se no silêncio do título constitutivo. Se este é deficiente, ou não dispõe a respeito desse ou daquele direito, aplica-se à hipótese concreta o regime geral contido na lei. (Gonçalves, 2021, p. 178)

2.6 DEVEDORES DO USUFRUTUÁRIO

A necessidade de demarcar os deveres do usufrutuário é o conteúdo negativo da necessidade que possui de não só conservar a coisa, mas fazê-lo em razão da

obrigatoriedade de restituir o bem com as melhores condições possíveis ao proprietário.

2.6.1 Inventariar o Bem

Corolário da necessidade de conservar a substância da coisa usufruída e do caráter temporário do instituto, o usufrutuário tem a obrigação normativa, salvo se dispensado pelo proprietário, de realizar o inventário dos bens recebidos em usufruto, seja por termo constitutivo assinado por ambas as partes, seja por escritura pública unilateral, justamente para que seja possível determiná-los e especificá-los com o fulcro de realizar a sua restituição em mesmo grau, gênero e quantidade findo o termo ou tempo estabelecido.

Ademais, não se faz necessário a avaliação do bem a fim de estipular quanto vale cada um dos seus acessórios, inclusive, porque, caso seja necessário restituir em pecúnia, será utilizado o valor equivalente à época da restituição, não havendo óbices, contudo, para que aquela seja realizada, o que, inclusive, facilitaria discussões caso ocorra litígio por deterioração do bem.

De toda sorte, a não realização do inventário não traz nenhuma mácula na configuração e no exercício do usufruto, vez que a própria legislação foi omissa no estabelecimento de alguma sanção caso este não fosse realizado; implicando apenas na presunção de que o bem foi recebido em perfeito estado, conforme ensina Maria Helena Diniz (2014, p. 469).

2.6.2 Realizar Caução

Como elemento dispensável do instituto do usufruto, tem-se a possibilidade de o proprietário optar pela exigibilidade de caução para transmitir a posse decorrente do direito real em comento ao usufrutuário, configurando essa como uma garantia de que o bem será devolvido em bom estado – com a ressalva das deteriorações decorrentes do decurso e ação do tempo, conforme já pontuado.

Nada obsta, contudo, que, pela relação em comento pertencer ao direito privado, o proprietário dispense o usufrutuário de prestá-la, aliás, essa renúncia é bastante comum nos usufrutos instituídos mediante doação, em que o proprietário doa a nu-propriedade e reserva para si a qualidade de usufrutuário. Sendo que, uma vez tendo sido exigida, caso não seja prestada, o proprietário possui o direito de reter a posse do bem ou de reavê-la, caso já tenha sido transmitida – neste ponto,

merece a ressalva de que, para alguns autores, a posse só será transmitida após o pagamento da caução, pelo que Pontes de Miranda (2012, “apud” Paulo Lôbo, 2019, p. 354) defende que se o dono entregou a coisa sem exigir caução, renunciou à pretensão.

Do mesmo modo, entende a doutrina pela inexigibilidade de caução nas hipóteses de usufruto legal, sobretudo, na relação dos pais com os filhos, em razão deste ser exercido como forma de fiscalização visando proteger os interesses dos menores e incapazes. Além disso, o art. 1.691, do Código Civil impõe limitações para a administração dos bens dos menores pelos pais, conforme já abordado, pelo que a caução em comento se torna dispensável.

Pode ser utilizada a garantia real, como a hipoteca e a alienação fiduciária, ou a garantia fidejussória, mediante fiança, por liberalidade do proprietário, e será utilizada pelo proprietário para ser ressarcido pelo prejuízo dos bens decorrentes da má administração e uso do usufrutuário. Na hipótese de a garantia apresentada ser insuficiente para alcançar as indenizações, o proprietário poderá exigir o seu complemento.

Em razão do caráter alimentar do instituto, o *Códex* faz uma ressalva em seu art. 1.402, ao indicar que, caso o usufrutuário não tenha condições ou não queira realizar a referida caução, o nu-proprietário deverá assumir a administração do bem, devendo entregar o rendimento que este produziu ao usufrutuário, deduzindo os valores oriundos da sua administração e suas respectivas despesas, sendo necessário, para tanto, realizar a caução desse rendimento ao usufrutuário. Do mesmo modo, não previu o legislador nenhuma sanção ou substituição para o caso do nu-proprietário se recusar a realizar referida caução, pelo que Paulo Nader milita pela possibilidade de a administração voltar a ser responsabilidade do usufrutuário (2016, p. 469).

2.6.3 Conservar a Coisa

Como é obrigação do usufrutuário conservar a substância da res usufruída, ele possui o dever de realizar todos os pagamentos necessários para essa conservação, inclusive o pagamento de tributos, com o fulcro de realmente obedecer a sua obrigação de conservá-la, além de arcar financeiramente com o resultado da sua má gestão, devendo responder exclusivamente pelas deteriorações decorrentes da não observância da diligência de “um bom pai de família” – sendo oportuno

pontuar que não deverá arcar com os dispêndios decorrentes de caso fortuito ou força maior, bem como do uso regular do bem, vez que, com o decurso do tempo, é natural que haja um perecimento do bem, independente dos esforços para conservá-lo, razão pela qual se faz necessário que, para fazer jus à indenização, o nu-proprietário prove a má gestão do bem, conceito este de extrema subjetividade.

Merece destaque o fato de que, caso o usufrutuário promova melhorias ou benfeitorias na coisa, com o intuito de torná-la mais atrativa, sem, contudo, alterar a sua substância e sem ser obrigado, não deverá ser indenizado pelo proprietário, assim como também não precisará de autorização dele.

Noutro giro, é interessante pontuar, que como o usufrutuário exerce a posse sobre o bem, ele possui o dever de protegê-lo de toda e qualquer ameaça, bem como de conservá-lo, o que implica, por consequência, o encargo de comunicar ao proprietário toda e qualquer lesão que permitiu que ocorresse no bem, pelo que, caso o nu-proprietário queira impedir a manutenção da ocorrência desse ilícito, poderá socorrer-se da previsão do art. 1.410, VII, do Código Civil, adiante tratado, para pleitear a extinção do usufruto.

De todo modo, em que pese o usufrutuário ser o responsável pelo pagamento do manejo necessário para a conservação da coisa, o nu-proprietário possui a obrigação de pagar por todas as despesas extraordinárias – pela natureza de serem imprevisíveis e irregulares – e todas as despesas ordinárias que ultrapassem dois terços do rendimento líquido anual do usufrutuário (despesa módica), cabendo ao usufrutuário arcar com o pagamento dos juros de capital decorrentes das despesas pagas pelo proprietário, vez que irá ser beneficiado pelas melhorias provenientes desta receita, além das despesas ordinárias no limite do custo módico. Inclusive, caso o proprietário se recuse a realizar o pagamento das despesas extraordinárias, o usufrutuário poderá realizá-lo e cobrar a restituição dos valores pagos.

Para elucidar melhor a questão da competência das despesas ordinárias e extraordinárias, a jurisprudência e doutrina entenderam por bem realizar um paralelo com o que ocorre na relação jurídica nos contratos de locação: ao locatário cabe a parte as despesas ordinárias do bem alugado, como as cotas condominiais, mas o que for extraordinário, como as taxas extras oriundas de reformas, é de competência do locador, nos termos dos art. 22 e 23, da Lei do Inquilinato (Lei n.º 8.245/91), *ipsis litteris*:

Art. 22. O locador é obrigado a:

(...)

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva.

Art. 23. O locatário é obrigado a:

(...)

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

2.6.4 Entregar a Coisa

Como dever final do usufruto, tem-se a restituição do bem ao proprietário, com as mesmas qualidades que possuía quando do recebimento pelo usufrutuário. Assim, o usufruto tem-se por extinto, reunindo o proprietário todas as particularidades inerentes ao direito de propriedade.

2.7 FORMAS DE EXTINÇÃO

Como decorrência da sua característica de ser temporário, o artigo 1.410, do *Códex* elenca o rol taxativo de hipóteses para a extinção do usufruto de modo a evitar a sua perpetuidade e sucessividade, sendo importante destacar que, em todas elas, caso o direito real recaia sobre um imóvel, a necessidade de ser cancelado o seu devido registro no cartório de registro de imóveis, para que se possa conceder eficácia à sua extinção.

Além disso, com a extinção do usufruto, os direitos oriundos das relações firmadas pelo usufrutuário, como o comodato e a locação, por exemplo, também se encerram. No caso da locação, caso não tenha dado anuência à relação jurídica em comento, o – agora – proprietário possui o prazo de 90 dias para denunciá-la, solicitando a desocupação em 30 dias, nos termos do art. 7º, da Lei n.º 8.245/91, pelo que, se não realizada, presume-se anuência na manutenção da relação obrigacional.

2.7.1 Renúncia

A análise dessa modalidade pressupõe a necessidade de se relembrar a permissão que o art. 713, do Código Civil de 1916, dava para o usufrutuário alienar o seu direito real ao nu-proprietário. O Código atual, por sua vez, suprimiu tal possibilidade, conforme já pontuado, havendo tão somente a possibilidade de o usufrutuário renunciar ao seu direito por ato unilateral, sendo necessária a utilização de escritura pública caso o valor exceda os 30 salários-mínimos previstos pelo art. 108, do Código Civil, isso porque, conforme ensina Caio Mário da Silva Pereira (2017, p. 279), tal renúncia pode ser tanto gratuita, quanto onerosa, sob a forma de venda.

Independente da forma com a qual o legislador queira denominar, alega Paulo Nader (2016, p. 477) que “o resultado de ambas as fórmulas é o mesmo: a consolidação da propriedade”, ocasião em que há o reestabelecimento dos atributos da propriedade em uma só pessoa que possuirá o domínio sobre a coisa. Assim, verifica-se a sua incidência tanto quando o nu-proprietário aliena a propriedade para o usufrutuário, quanto quando o usufrutuário renuncia o seu direito real.

É possível observar a hipótese de consolidação, ainda, no caso de haver ingerência do usufrutuário sobre o bem, seja pela sua alienação ou pela sua negligência, sendo perfeitamente cabível ao nu-propriedade pleitear em juízo a

extinção do direito real em comento por resolução do contrato, em face da ilicitude do comportamento do usufrutuário, reunindo em si os atributos em comento.

2.7.2 Morte

Independente do usufruto ter sido instituído na modalidade vitalícia ou temporária, em razão do seu caráter personalíssimo, por ocasião do falecimento do usufrutuário, ele automaticamente se torna extinto, não necessitando de reconhecimento judicial para ser concretizada; logo, não há o que se falar em sucessão do direito real de usufruto.

Chama atenção o fato de que, caso o usufruto tenha sido instituído a mais de uma pessoa simultaneamente (usufruto simultâneo), o direito real de usufruto do titular falecido pode ser acrescido ao titular sobrevivente, se o proprietário tiver sido expresso quanto a esta possibilidade, caso contrário, será extinto tão somente na proporção do usufrutuário falecido, subsistindo o direito do titular sobrevivente (Diniz, 2013, p. 460). Nessa hipótese, o usufruto é extinto gradativamente na medida em que os usufrutuários vão falecendo, sendo esta concluída quando todos os usufrutuários tiverem ido à óbito. Excepcionalmente, no caso de o usufruto ter sido instituído através de testamento, há a presunção automática de acréscimo por parte do usufrutuário sobrevivente se o testador não tiver estabelecido o percentual de cada usufrutuário individualmente, ocasião denominada de conjunção mista, pelo que não haverá nenhuma perda do direito real de usufruto – sobre esse ponto, é importante lembrar a necessidade de ser observado os limites da legítima.

Merece ser destacado o fato de que, na hipótese de o nu-proprietário falecer, em que pese o direito real de propriedade ser transferido aos seus herdeiros, não há a possibilidade de extinção do usufruto, vez que o direito do nu-proprietário e do usufrutuário, apesar de interligados e harmônicos, são independentes entre si, devendo os herdeiros cumprirem com o estabelecido na instituição do usufruto, em razão da sua oponibilidade *erga omnes*.

Relembrando que, com o intuito de evitar a perpetuidade do usufruto, caso o usufrutuário seja uma pessoa jurídica, não há o que se falar de extinção do usufruto por morte, mas no decurso do prazo de 30 anos da instituição do direito real em comento, conforme já pontuado.

2.7.3 Termo, Condição Resolutiva e Cessação do Motivo

Trata-se de três hipóteses diferentes ligadas à liberalidade da pessoa que instituiu o usufruto, assim, pode ser extinto pelo decurso de um lapso temporal pré-fixado – termo, como nos casos de extinção do usufruto legal, em que há a extinção quando da maioridade; pela ocasião de um determinado acontecimento – condição resolutiva, como a conclusão da universidade, por exemplo; e pela cessação do motivo que deu causa, como o reestabelecimento da capacidade financeira do usufrutuário.

2.7.4 Destruição da Coisa

Como regra geral, a extinção do objeto implica automaticamente a extinção do direito real a ele vinculado, uma vez que este depende da existência daquele como elemento de validade e eficácia, mas existe a possibilidade dessa extinção ocorrer tão somente dentro dos limites da destruição da coisa, podendo ser utilizada a parte subsistente. Tal situação se justifica pela própria natureza do usufruto, que confere ao usufrutuário o direito de utilizar e perceber os frutos de um bem alheio, assim, sem a existência desse bem ou sem a possibilidade de fruição, não há fundamento jurídico para a manutenção do usufruto; do mesmo modo, subsistindo uma parte que possa ser utilizada, mantém-se a incidência do usufruto sobre ela.

Se a destruição for total, o direito se extingue integralmente, pois não há como manter o usufruto sem um bem sobre o qual ele recaia, enquanto nos casos em que a destruição for parcial, urge a necessidade de analisar a viabilidade da fruição do bem para que o direito de usufruto possa ser mantido na extensão correspondente à parte não afetada. Sobre o assunto, verificam-se entraves em relação à possibilidade do bem ser segurado e à sua desapropriação, que não se pretende discutir, haja vista não ser o enfoque da presente monografia.

2.7.5 Extinção Pelo Não Uso

Decorrente da função social que se deve dar à propriedade e à posse, o Código Atual inovou ao possibilitar a extinção do usufruto pelo seu não uso, isto é, pela sua não observância à função social que lhe é própria.

Há grande discussão doutrinária sobre o prazo para que se possa pleitear a extinção pelo não uso, vez que a legislação foi silente sobre o assunto, entendendo alguns pela aplicação do prazo prescricional geral de 10 anos, estabelecido pelo art. 205, do Código Civil; e outros, pela utilização do prazo de 10 anos, em analogia ao

prazo prescricional da servidão predial disciplinada pelo art. 1.389, III, do *Códex*. No entanto, tal tema restou pacificado em grande medida após a edição do Enunciado n.º 252 do CJF/STJ, da III Jornada de Direito Civil, que decidiu pela aplicação imediata desta extinção:

A extinção do usufruto pelo não uso, de que trata o art. 1.410, inc. VIII, independe do prazo previsto no art. 1.389, inc. III, operando-se imediatamente. Tem-se por desatendida, nesse caso, a função social do instituto.

3 DA INDISPONIBILIDADE DE BENS

Em breve análise às decisões do judiciário brasileiro, não raras as vezes é possível verificar a existência de inúmeras decisões que determinam a indisponibilidade de bens, seja como medida cautelar, seja como forma de sanção por atos de improbidade administrativa. Nesse sentido, é fundamental examinar os limites dessa medida e compreender o porquê de ela ter se tornado tão recorrente na prática forense.

3.1 COMPREENSÃO E FUNDAMENTAÇÃO DO CONCEITO DE INDISPONIBILIDADE

Pontua-se, inicialmente, que a indisponibilidade se caracteriza como sendo uma medida judicial que visa à suspensão temporária do poder do proprietário dispor de uma coisa que está em seu domínio, tais como, mas não se limitando, aos atos de vender, ceder, doar, alugar etc., estando evidente, portanto, a existência de uma limitação ao direito de propriedade a partir da restrição ao *jus disponendi*.

Em que pese também ser imposta como sanção, conforme abordado no início deste tópico, fora do campo do direito administrativo, é mais comum que possua a natureza de medida cautelar, justamente pelo seu intuito primordial ser a preservação dos bens do patrimônio de um devedor, como forma de impedir a sua dilapidação e garantir o pagamento do valor da execução, ou seja, uma forma de conferir uma segurança jurídica ao credor do pagamento de quantia certa que lhe é devida e que já fora estipulada em juízo. Por essa razão, não raras as vezes a indisponibilidade é entendida como sendo uma “pré-penhora”, já que, uma vez o patrimônio estando “bloqueado”, o devedor não poderá se desfazer dele e, com isso, haverá bens para serem penhorados e fazerem frente à execução.

É importante frisar, contudo, que essa constrição, não possui o condão de impedir o uso e fruição do bem, como a penhora, por exemplo, que se concretiza com a apreensão e depósito do bem, a fim de, posteriormente, aliená-lo e satisfazer a dívida, mas de, repise-se, impedir a dilapidação patrimonial do devedor. Nesse sentido, tem-se o ensinamento de Wallace Paiva Martins Jr., que define o objeto da indisponibilidade como sendo o de *assegurar a eficácia dos provimentos condenatórios patrimoniais, evitando-se práticas ostensivas, fraudulentas ou simuladas de dissipação patrimonial* (Coelho, 2015, p. 21).

Tal medida possui respaldo inicialmente, ainda que de maneira não expressa, no artigo 139, IV, do Código de Processo Civil¹⁴, que incumbe ao juiz o dever de promover, de todas as formas possíveis, o cumprimento de sua ordem judicial. Assim, para garantir o pagamento de uma dívida, pode o magistrado valer-se de qualquer meio indireto para atingir o patrimônio do devedor, inclusive, da decretação da indisponibilidade patrimonial.

Nada impede que a ordem de indisponibilidade seja decretada a mais de uma pessoa simultaneamente, nem mesmo que atinja um bem em específico (específica) ou todo o patrimônio da pessoa (genérica). De toda sorte, apesar da própria constrição judicial ter eficácia com a determinação de uma autoridade, seja ela judicial ou administrativa, para ser oponível contra todos, é essencial a sua averbação em cartório de registro de imóveis, sendo essa possibilidade prevista no art. 247, da Lei 6.015/73¹⁵.

Sobre esse assunto, torna-se pertinente elucidar como princípio basilar dos registros públicos a concentração de atos na matrícula, sobretudo, à luz do artigo 54, §1º da Lei 13.097/2015, *ipsis litteris*:

Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações

§ 1º Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

Diante da exegese da legislação em comento, verifica-se a proteção concedida pelo legislador ao terceiro adquirente de boa-fé, ante a inexistência de transposição de qualquer medida judicial que, de alguma forma, macule a disposição do bem e que, por seu turno, poderiam invalidar a transação, restando evidente, portanto, a necessidade de a indisponibilidade constar expressamente no fôlio real.

¹⁴ Art. 139. O juiz dirigirá o processo conforme as disposições deste Código, incumbindo-lhe:

(...) IV - determinar todas as medidas indutivas, coercitivas, mandamentais ou sub-rogatórias necessárias para assegurar o cumprimento de ordem judicial, inclusive nas ações que tenham por objeto prestação pecuniária.

¹⁵ Art. 247 - Averbar-se-á, também, na matrícula, a declaração de indisponibilidade de bens, na forma prevista na Lei

Convém pontuar, ainda, a necessidade de a decretação da medida da indisponibilidade limitar-se ao valor indicado na execução, nos termos do artigo 854, do Código de Processo Civil¹⁶, não devendo determiná-la sobre bens que superam o valor da dívida, sob pena de torná-la excessiva. Nessa toada, verifica-se que no registro de imóveis a medida tem sido adotada de modo desmedido, principalmente quando se observa as indisponibilidades genéricas que abrangem todo o patrimônio do devedor, oriundas das mais diversas ações judiciais, como execução fiscal e trabalhista, por exemplo, enquanto a dívida possui um valor inferior aos bens atingidos, implicando, pelo que se tem entendido pela banalização do instituto (Ribeiro, 2024, p. 12).

Tal prática coloca em xeque tanto o princípio da livre circulação de riquezas, quanto o próprio direito de propriedade em si, prejudicando, inclusive, a satisfação do crédito pelo credor, tendo em vista que o imóvel precisa estar livre para poder responder pelos débitos do proprietário e adimplir com a sua obrigação. Pugna-se, portanto, pela necessidade de o judiciário brasileiro reconhecer a excepcionalidade da medida em comento, uma vez que seus efeitos são drásticos e atingem toda a coletividade, decretando-a apenas quando observado o *periculum in mora*.

3.2 CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA DA INDISPONIBILIDADE DE BENS E SUA EVOLUÇÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

A origem da indisponibilidade no Brasil está intrinsecamente ligada às questões relacionadas ao crime de corrupção, tendo ganhado mais força com os processos de improbidade administrativa. O seu desenvolvimento, contudo, necessita de uma compreensão de outras constrições, vez que sua característica é extremamente peculiar, pelo que se observa o aparecimento de suas nuances de maneira gradativa a partir do desenvolvimento de outras medidas judiciais, sobretudo, o confisco de bens. Para a realização da referida contextualização, este tópico se apoia nas questões históricas já abordadas por Sérgio Jacobino (2024) e Moacyr Ribeiro (2024), especificadas adiante.

¹⁶ Art. 854. Para possibilitar a penhora de dinheiro em depósito ou em aplicação financeira, o juiz, a requerimento do exequente, sem dar ciência prévia do ato ao executado, determinará às instituições financeiras, por meio de sistema eletrônico gerido pela autoridade supervisora do sistema financeiro nacional, que torne indisponíveis ativos financeiros existentes em nome do executado, limitando-se a indisponibilidade ao valor indicado na execução.

No Direito Romano, inexistiam institutos que possibilitavam ao proprietário a disposição voluntária do seu bem, inclusive, até mesmo com a fidúcia – tal qual se conhece hoje pela alienação fiduciária, o bem poderia ser alienado livremente, vez que não passava de uma garantia real.

No direito greco-romano, por sua vez, surge um instituto interessante denominado *hyplallagma*, bastante similar à hipoteca, mas que se difere pois, naquele, o devedor além de conceder a garantia real, entregava ao credor a disponibilidade daquele bem, se comprometendo em permanecer no imóvel até a quitação da dívida. Além disso, enquanto na hipoteca o bem gravado é o que faz frente à dívida, na *hyplallagma* todo o patrimônio poderia responder pelo crédito, podendo o devedor renunciar a disponibilidade de vários bens simultaneamente.

Paralelamente ao contexto acima, surgiram as *Bibliotheke Enkteseon*, com intuito semelhante ao que existe hoje nos cartórios de registros de imóveis, visando documentar a titularidade e as transferências de propriedade, além das garantias reais e da *hyplallagma*. Ao registrar a *hyplallagma*, o proprietário dava publicidade à impossibilidade de disposição daquele bem em específico, pelo que o *bibliophylakes* recusaria qualquer requerimento que tivesse como objetivo a transferência daquele imóvel (Ribeiro, 2024, p. 33).

No contexto brasileiro, até meados do século XIX, a indisponibilidade restringia-se aos aspectos do direito de família e do direito civil, no que concerne à incapacidade civil.

Na Era Vargas, foi realizada a criação do Tribunal de Exceção em 1930, através dos Decretos n.º 19.398, de 11 de novembro de 1930 e n.º 19.440, de 28 de novembro de 1930, que possuía como objetivo o processo e julgamento de *crimes políticos e funcionais*, nos termos do artigo 2º deste último. Posteriormente, através do Decreto 19.179, de 20 de fevereiro de 1931, restou estabelecido dentro do rol que delimita os atos passíveis de sanções, a “aplicação ou uso indébito ou irregular dos dinheiros ou haveres públicos”, consoante artigo 5º, alínea a, sendo permitida, para tanto, a medida de sequestro de bens, caso fosse necessária a “restituição de quaisquer quantias indevidamente recebidas dos cofres públicos”, conforme artigos 11 e 8º.

Além disso, o decreto alhures mencionado estipulou que:

Art. 46. São nulos de pleno direito, em relação à Fazenda Pública, todos os atos de alienação, oneração, ou desistência de qualquer bem, direito ou

ação, dos responsáveis pela gestão ou aplicação de dinheiros públicos, inclusive membros do Congresso Nacional, ou dos Governos Federal, Estaduais ou Municipais, no período do governo que determinou a Revolução, no que venham a frustrar no todo ou em parte as indenizações a que possam ser obrigados, nos termos deste decreto e mais disposições aplicáveis.

Em complemento às punições descritas, o Decreto 19.630, de 27 de janeiro de 1931, previu expressamente a indisponibilidade dos bens das pessoas que tenham recebido quantias de maneira indevida dos cofres públicos, através da proibição da alienação ou oneração de seus bens, bem como o recebimento dos depósitos em bancos e a retirada desses valores (artigos 1º, 2º e 3º). Cautelosamente, o artigo 6º previu a necessidade de que, caso os bens fossem alienados, houvesse a indicação do alvará expedido pela autoridade competente autorizando a transação.

Tais previsões fincaram raízes no ordenamento jurídico brasileiro, a fim de coibir todas as práticas de improbidade administrativa e de corrupção, sofrendo algumas variações ao longo do tempo.

Verifica-se este combate à corrupção também na Ditadura Militar, em que fora criada a Comissão Geral de Investigações – CGI através do Decreto 53.897/1964, com o intuito de promover as investigações contra as pessoas que tentaram contra a segurança do País, o regime democrático e a probidade administrativa, consoante artigo 7º, §1º, do Ato Institucional n.º 01, de 09 de abril de 1964. Esta comissão, por sua vez, fora extinta mediante o Decreto n.º 54.609/1964, e recriada após o Ato Institucional n.º 05, de 13 de dezembro de 1968 autorizar o “confisco de bens de todos quantos tenham enriquecido, ilicitamente, no exercício de cargo ou função pública”, conforme artigo 8º, tendo sido editado o Decreto-Lei 359/1968 – alterado posteriormente pelos Decreto-Lei n.º 446, de 3 de fevereiro de 1969 e Decreto-Lei n.º 760, de 13 de agosto de 1969 – que, assim como o Tribunal da Era Vargas, possuía o condão de combater a corrupção, através de um procedimento extremamente sigiloso. Uma das formas que a CGI tinha de punir a pessoa declarada culpada era o confisco dos seus bens, cabendo a ela o ônus de provar como se deu a aquisição deles, e requerer ao Presidente da República a expedição do decreto com a indicação dos bens que serão confiscados e os atos de alienação ou oneração que seriam declarados nulos, inclusive, se já tivessem sido repassados a terceiros adquirentes de boa-fé, cabendo a ação de regresso.

Um grande marco foi a publicação do Decreto-Lei n.º 502, de 17 de março de 1969, que impedia que, desde a publicação do decreto que determinava o confisco de bens o cartório já estava impossibilitado de praticar quaisquer atos relativos aos bens listados no decreto e aos seus proprietários, antes mesmo do ingresso no fôlio real – já que havia um livro específico para registrar as medidas judiciais. Além disso, o decreto possibilitou que, antes mesmo da conclusão da investigação, caso fosse necessário, a CGI poderia notificar o cartório de registros de imóveis para que tomasse as providências arroladas no decreto, pelo que se observa traços da indisponibilidade genérica, como se sabe hoje.

A existência desses atos de registro trouxe insegurança a alguns oficiais da época, uma vez que não havia sido delimitado o grau de sigilo dessas determinações. Ora, se a função do cartório é dar publicidade aos atos inerentes aos imóveis, seria possível informar a existência desse gravame sem comprometer o curso das investigações? De modo contrário, quem realiza a negociação de um imóvel tem o direito de receber informações sobre quaisquer restrições que afetem sua disponibilidade.

Foi nesse contexto que foi criado o livro de “Registro de Notificações” que passou a ser utilizado para registrar as indisponibilidades oriundas do Decreto-Lei n.º 685, de 17 de julho de 1969, onde surgiu pela primeira vez a expressão indisponibilidade no ordenamento jurídico brasileiro. O Decreto em comento visava à proteção da economia pública, da poupança privada e da segurança nacional no âmbito econômico-financeiro, promovendo a indisponibilidade dos bens dos administradores, gerentes e conselheiros fiscais de sociedades em liquidação extrajudicial, impedindo-os de alienar ou onerar seus bens até a completa apuração de suas responsabilidades, senão vejamos:

Art. 1º Os administradores, gerentes e conselheiros fiscais das sociedades sujeitas ao regime de liquidação extrajudicial, nos termos do Decreto-lei nº 48, de 18 de novembro de 1966, ficarão com todos os seus bens indisponíveis não podendo, por qualquer forma, direta ou indireta, aliená-los ou onerá-los, até final e definitiva apuração e liquidação de suas responsabilidades.

§1º A indisponibilidade de que trata o presente artigo decorre do ato que decretar a liquidação ou falência e atinge a todos aqueles que tenham estado no exercício das funções nos doze meses anteriores ao mesmo ato, inclusive os administradores, gerentes e conselheiros fiscais das liquidações extrajudiciais em curso, aplicando-se à espécie o disposto nos números I, II e III e parágrafo único do Artigo 1º do Decreto-lei nº 502, de 17 de março de 1969.

Em que pese ter sido revogado pela Lei n.º 6.024/1974, esta permaneceu prevendo a possibilidade de tornar os bens dos administradores das instituições financeiras nesta situação indisponíveis, existindo, ainda, uma seção própria para tratar da indisponibilidade dos bens, pelo que se observa o surgimento e da previsão e do regramento da indisponibilidade.

A existência da legislação em comento foi um pontapé para que a Corregedoria Geral de Justiça determinasse pela impossibilidade de registro de bens confiscados e tenha limitado a existência da indisponibilidade de bens ao teor da Lei n.º 6.024/1974, culminando na extinção da CGI pelo Decreto 82.961, de 29 de dezembro de 1978, alterado pelo Decreto 84.251, de 28 de novembro de 1979, que cancelou todas as medidas acautelatórias determinadas no âmbito da CGI, mas manteve a indisponibilidade dos bens objeto dos decretos de confisco, tendo em vista que foram considerados atos jurídicos perfeitos e acabados.

Concomitante a essas inovações legislativas, surgiu a Lei n.º 6.015/73, que regulamentou o funcionamento dos registros públicos, prevendo todas as hipóteses de averbações e registros nos cartórios de registro de imóveis. Na redação original, não se verifica nenhuma disposição acerca da indisponibilidade, tendo esta sido trazida a partir da Lei n.º 6.216/75, que acrescentou o artigo 247 alíneas analisado.

A partir de então, várias outras legislações foram trazendo a possibilidade da determinação da indisponibilidade, como o artigo 37, §4º, da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (CRFB/88)¹⁷, que consagrou a indisponibilidade dos bens por atos de improbidade administrativa; e o artigo 53, §1º, da Lei 8.121/91, que determinou que a penhora por execução fiscal de dívidas da Fazenda Nacional gera a indisponibilidade. Merece destaque, por sua vez, a lei 8.429/92, alterada pela Lei 14.230/21, que é entendida como um microsistema de regulação do tema, principalmente no que se refere aos seus limites e parâmetros.

Salienta-se, neste ponto, o Provimento n.º 39/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça, que instituiu a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, após a previsão expressa do artigo 185-A, da Lei n.º 5.172/1966 (Código Tributário Nacional – CTN) de que esta deveria ser comunicada preferencialmente por meio

¹⁷ É mister destacar que, em que pese não haver a hipótese expressa de indisponibilidade nas constituições anteriores, tem-se nas constituições federais anteriores a previsão tanto da possibilidade, quanto da proibição da pena de confisco, entendendo ser este precursor da medida da indisponibilidade de bens, conforme já abordado anteriormente

digital, com o intuito primordial de trazer celeridade para as averbações de indisponibilidade e, com isso, reduzir a possibilidade de dilapidação patrimonial. De acordo com o artigo 2º, do Provimento em comento:

A Central Nacional de Indisponibilidade terá por finalidade a recepção e divulgação, aos usuários do sistema, das ordens de indisponibilidade que atinjam patrimônio imobiliário indistinto, assim como direitos sobre imóveis indistintos, e a recepção de comunicações de levantamento das ordens de indisponibilidades nela cadastrada.

Sendo que, conforme o §1º do supracitado artigo, caso a ordem se destine a um imóvel em específico, deverá a ordem ser comunicada diretamente ao cartório responsável pela circunscrição do imóvel para que se proceda com a averbação do gravame. Um dos atributos mais importantes da Central é justamente a possibilidade de monitoramento simultâneo e imediato das ordens de indisponibilidade em todo o país, vez que há Sistema de Banco de Dados Eletrônico (DBMS) que alimenta todas as ordens judiciais de maneira imediata, o que possibilita a verificação e fiscalização de patrimônios indisponíveis de cada pessoa; por essa razão, o sistema funciona de forma estritamente digital, salvo as ordens de indisponibilidade específica, que podem ser comunicadas por papel.

Além disso, antes mesmo da lavratura e registro de qualquer ato notarial, será necessário que o oficial proceda com a consulta ao banco de dados do CNIB a fim de verificar a disponibilidade patrimonial, consoante se extrai da leitura dos artigos 7º e 14 do Provimento que ora se comenta, salvo se o ato for a lavratura de testamento público. Frise-se que, conforme o §1º, do artigo 14,

A existência de comunicação de indisponibilidade não impede a lavratura de escritura pública representativa de negócio jurídico tendo por objeto a propriedade ou outro direito real sobre imóvel de que seja titular a pessoa atingida pela restrição, nessa incluída a escritura pública de procuração, devendo constar na escritura pública, porém, que as partes do negócio jurídico foram expressamente comunicadas da existência da ordem de indisponibilidade que poderá ter como consequência a impossibilidade de registro do direito no Registro de Imóveis, enquanto vigente a restrição.

Em síntese, a “indisponibilidade não impede a confecção do título de transmissão, mas apenas seu ingresso ao fólio real enquanto não for regularmente cancelada” (Ribeiro, 2024, p. 100). Noutro giro, os cartórios de registros de imóveis estão obrigados a todos os dias, ao iniciar e encerrar o expediente, realizar consultas de comunicação de indisponibilidade de bens, para que se proceda com a averbação o quanto antes, ainda que o imóvel tenha passado para outra

circunscrição. Inclusive, caso o imóvel tenha sido adquirido por pessoa que possui uma ordem de indisponibilidade genérica em seu nome, o oficial deverá promover imediatamente a sua averbação, independente de consulta ao adquirente.

Mencionado Provimento foi revogado pelo Provimento n.º 188/2024, o Corregedoria Nacional de Justiça, que alterou o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça, e transferiu a responsabilidade pela administração da CNIB para o Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), invés da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP).

Uma das grandes inovações trazidas por esta alteração é a possibilidade de os titulares de direitos reais escolherem os bens de sua titularidade que preferem que recaiam as ordens de indisponibilidade, sendo que tal indicação não vincula o judiciário ou as autoridades administrativas.

3.3 A POSSIBILIDADE DA INCIDÊNCIA DA INDISPONIBILIDADE DE BENS AO DIRETO REAL DE USUFRUTO: ASPECTOS E LIMITAÇÕES

Como já abordado no tópico anterior, o direito real de usufruto é, em sua essência, inalienável e, por consequência, impenhorável, enquanto o exercício desse direito, contudo, é passível de ser penhorado. Em uma análise rápida, poderia entender-se pela impossibilidade de este ser indisponibilizado, visto que a indisponibilidade figura, geralmente, como uma medida acautelatória que visa, em última instância, a penhora de um bem para liberação de valores que irão adimplir a dívida.

Ocorre que, caso o ordenamento jurídico impossibilitasse a indisponibilidade do direito real de usufruto, estaria possibilitando que os usufrutuários, ao serem executados, renunciassessem ao usufruto – hipótese legal de extinção do direito real em tela, acarretando fraude a execução. Nesse ponto, é importante se ter em mente o princípio da responsabilidade patrimonial, embasado no artigo 789, do Código de Processo Civil, que prevê que o “devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações”, assim, o direito real que incide sobre o imóvel – seja propriedade simples e nua ou o usufruto em si, deve fazer frente para o pagamento dos créditos de responsabilidade do seu titular.

De fato, o imóvel com a restrição de indisponibilidade fica impedido de sair da esfera patrimonial do titular dos direitos reais que incidem sobre ele, pelo que, ainda que se lavrasse a escritura pública de renúncia do usufruto, não se poderia registrá-

la e concluir, desta forma com a disposição do bem. Nesse sentido, tem-se a jurisprudência pátria:

A existência da ordem de indisponibilidade impede o acesso de títulos de disposição e oneração na matrícula do imóvel (nº 124.042), só podendo ser realizados após o cancelamento da indisponibilidade ou autorização expressa pelo Juízo que a determinou - ante o evidente conteúdo econômico atribuído ao direito real de usufruto. Cf. CGJSP – Processo 1008279-12.2019.8.26.0577, Rel. Des. Ricardo Mair Anafe, j. 02/06/2020.

RECURSO ADMINISTRATIVO. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA FORMULADA PELO INTERVENTOR. REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITAPEMA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DA SUSCITADA QUE É NU-PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL OBJETO DE DISCUSSÃO. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE RENÚNCIA DE USUFRUTO VITALÍCIO. NÃO ACOLHIMENTO. USUFRUTUÁRIA COM RESTRIÇÃO NA CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS - CNIB. INFORMAÇÃO AVERBADA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE DE BAIXA DO GRAVAME DE USUFRUTO ENQUANTO VIGENTE A ORDEM DE CONSTRIÇÃO. EXEGESE DO ART. 14 DO PROVIMENTO 39/2014 DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJSC. CM. Recurso Administrativo n. 0034650-68.2022.8.24.0710, Comarca de Itapema, Relator Des. Rubens Schulz, julgado em 11/10/2022).

REGISTRO DE IMÓVEIS – Indisponibilidade de bens – Averbações em matrículas nas quais o sujeito passivo só figura como usufrutuário – Cancelamento inviável, pois o gravame averbado incide, apenas, sobre o patrimônio desta pessoa, nominalmente mencionada – Não atingida, assim, a nua-propriedade das recorrentes – Possibilidade de se averbar indisponibilidade quanto a usufruto, inviabilizando seu afastamento no âmbito administrativo-correcional – Recurso parcialmente provido, considerando a publicidade do Registro de Imóveis, tão-somente a fim de que, para clareza ainda maior e por cautela, com vistas a facilitar o entendimento por terceiros, seja averbada explicitação de que tal indisponibilidade recai, exclusivamente, sobre o usufruto. (Parecer 281/2009-E - Processo CG 2007/22001. Data inclusão: 03/11/2009)

Nesse caso específico, o que se torna indisponível é tão somente o usufruto e não a nua-propriedade, restando ao proprietário a faculdade de alienar o seu imóvel sem nenhum óbice. É evidente, contudo, que na hipótese de falecimento do usufrutuário, bem como findo o termo ou condição que instituiu o direito real em comento, como normalmente se tem a extinção automática do usufruto, o gravame deve ser automaticamente cancelado, possuindo esta averbação efeito meramente regularizatório e declaratório, haja vista a perda do objeto.

Noutro giro, como a indisponibilidade do bem impede tão somente a sua disposição, é facultado ao usufrutuário ceder o exercício do usufruto, tanto a título gratuito como oneroso, servindo essa última hipótese como recebimento de rendimentos e valores que podem ser penhorados para satisfazer a execução, conforme possibilita o artigo 867 do Código de Processo Civil, alhures analisado.

No entanto, conforme também já pontuado, a possibilidade de um bem poder ser indisponibilizado não implica afirmar, necessariamente, que essa deverá ser sempre a melhor solução a ser aplicada, visto que há outras nuances que devem ser observadas, como a existência de conteúdo econômico imediato do exercício do usufruto, já que, caso o imóvel que possua esse direito real seja um bem de família, não há no que se falar em indisponibilidade; no mesmo sentido, caso o bem não gere nenhum rendimento ou fruto, será mesmo que a determinação dessa medida é suficientemente satisfatória para garantir a execução ou simplesmente impossibilita a disposição do bem e, conseqüentemente, o recebimento de valores que poderão ser utilizados para pagamento da dívida?

4 DO RELATO DE CASO: DECRETAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE DO USUFRUTO DE APARTAMENTO QUE SERVIRÁ PARA A CONSTRUÇÃO DE UM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

A análise dos institutos abordados ao longo da presente monografia permite compreender, na prática, as suas aplicações e interpretações conferidas pelo Poder Judiciário, no âmbito do direito material. Por essa razão, o presente capítulo possui o condão de examinar o processo judicial n.º 0048132-95.2016.8.17.2001, em trâmite perante a 1ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais da Comarca de Recife, Estado de Pernambuco, especialmente no que tange a decretação da indisponibilidade do usufruto do apartamento n.º 101, do Edifício Taciana, situado à Rua Ana Camelo da Silva, n.º 163, no bairro de Boa Viagem, Recife/PE, que acarretou no impacto para a concretização de um empreendimento imobiliário, medida essa que suscita debates em razão da natureza jurídica do usufruto e de sua função dentro do direito real.

O estudo detalhado do caso em questão possibilitará a verificação dos fundamentos adotados pelo juízo, os argumentos das partes envolvidas e as implicações jurídicas dessa decisão, especialmente no que se refere à compatibilidade dessa medida com o regime legal do usufruto e as garantias patrimoniais do titular desse direito, bem como a solução para o entrave para a consecução de um empreendimento imobiliário em comento, tendo em vista a medida da indisponibilidade do usufruto incidente sobre um dos apartamentos utilizados para compor o terreno onde existirá o empreendimento em comento¹⁸.

4.1 DA BREVE ANÁLISE E SÍNTESE DO PROCESSO JUDICIAL QUE DETERMINOU A INDISPONIBILIDADE DO DIREITO REAL DE USUFRUTO

O processo em comento se refere a uma Ação de Execução de Título Extrajudicial promovida pela A.C.R.P.A., em face da U.P. – em Recuperação Judicial, na qualidade de devedora, bem como de M.J.C.N., P.G.C., R.G.C. e N.M.C.C, na qualidade de fiadores, principais pagadores e responsáveis solidários junto com a

¹⁸ Neste ponto, é importante frisar que o empreendimento em comento será implantado em um terreno resultante do remembramento de quatro lotes de terreno próprio, em que um deles possuía um edifício composto de quatro apartamentos, todos permutados com a incorporadora, subsistindo o usufruto e a sua respectiva indisponibilidade em um desses apartamentos.

U.P., em razão do inadimplemento das sete parcelas finais pactuadas no *Instrumento Particular de Confissão e Consolidação de Dívida com Pacto de Fiança e Outras Avenças* celebrado entre a A.C.R.P.A e a U.P. ainda em 08/05/2012¹⁹, devidamente registrado sob o n.º 241, do Livro B-03, às fls. 177v/179v, no Cartório Único de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Joaquim Nabuco/PE, no valor principal de R\$ 270.800,75 (duzentos e setenta mil, oitocentos reais e setenta e cinco centavos), atualizado para R\$ 543.474,22 (quinhentos e quarenta e três mil, quatrocentos e setenta e quatro reais e vinte e dois centavos), em 23/07/2021, pelo que foi requerida a citação dos executados para o pagamento dos débitos, o arresto dos seus bens para garantir a execução e a inclusão destes nos cadastros de inadimplentes.

Em análise aos andamentos processuais, verificou-se que os executados foram devidamente citados para pagamento do valor inadimplente, porém, considerando que não houve adimplemento das parcelas por parte da U.P., a exequente requereu o prosseguimento do feito em face dos fiadores e da devedora através da realização da penhora *on-line* perante o Sistema de Busca de Ativos do Poder Judiciário (SISBAJUD), com ordem de reiteração automática, do bloqueio de veículos através do Sistema de Restrições Judiciais sobre Veículos Automotores (RENAJUD), da indisponibilidade de bens mediante o CNIB e da inclusão em cadastro de inadimplente, através do Sistema de comunicação entre o Poder Judiciário e o Serasa *Experian* (SERASAJUD).

Em decisão, os pedidos foram deferidos pela douta magistrada, que determinou a realização das consultas aos sistemas SISBAJUD e RENAJUD, com pedido de penhora de ativos financeiros dos executados, através do Sistema de Bloqueio de Valores do Banco Central (BACENJUD), bem como a inclusão das partes nos cadastros de inadimplentes mediante SERASAJUD e por fim, a penhora *on-line* através da CNIB²⁰. É importante destacar, no que se refere à ordem de indisponibilidade deferida, que, como não houve a indicação precisa de bens de

¹⁹ É importante mencionar, em que pese não ser o tema central da presente monografia, que o pedido de recuperação judicial da U.P. data 09/11/2009, enquanto o referido contrato é datado de 08/05/2012, pelo que os créditos deste não estão submetidos ao plano de recuperação judicial, nos termos do artigo 49 da Lei n.º 11.101/2005.

²⁰ Data vênua, observa-se o equívoco ao determinar a penhora *on-line* pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens Imóveis, tendo em vista que o mencionado sistema visa à comunicação das ordens de indisponibilidades, que não possuem relação com a penhora, conforme já mencionado.

propriedade dos executados, entende-se que todo o patrimônio deva ser indisponibilizado (indisponibilidade genérica).

Nesse sentido, houve o cumprimento da decisão, que ensejou, entre outros atos, o cadastramento da indisponibilidade de bens em face do executados no CNIB em data de 03/11/2022 e, por consequência, a averbação da indisponibilidade do direito de usufruto vitalício do apartamento n.º 101, do Edifício Taciana, situado à Rua Ana Camelo da Silva, n.º 163, no bairro de Boa Viagem, Recife/PE, objeto da matrícula n.º 57.265 do 1º Registro de Imóveis de Recife/PE, cujo usufrutuário é M.J.C.N., fiador da obrigação em comento, conforme se observa no AV-12 do referido documento.

Quanto a esse aspecto, destaca-se a ausência de bens dos executados aptos a satisfazer o valor da execução, inclusive no que se refere a M.J.C.N., que possui apenas direitos reais sobre dois imóveis localizados no município do Recife, sendo um deles o apartamento n.º 101, alhures mencionado, o qual, cumpre salientar, carece de expressão econômica imediata por estar desocupado, não servindo nem para uso próprio, nem para a percepção de frutos pelo usufrutuário.

É claro, contudo, como já mencionado, que a etapa subsequente à decretação da indisponibilidade é a penhora dos bens por ela abrangidos, sendo que, no caso do usufruto, sua penhora somente é possível se houver geração de rendimento econômico imediato em favor do usufrutuário. Ainda assim, diante da inexistência de patrimônio suficiente para satisfazer a dívida, inclusive por parte dos demais fiadores e da própria devedora, revela-se adequada a aplicação da medida de indisponibilidade sobre o usufruto de titularidade de M.J.C.N., apesar da ausência de conteúdo econômico imediato do imóvel, com o propósito de impedir qualquer forma de extinção do usufruto, tal como a renúncia, tendo em vista a possibilidade de o exercício do direito real de usufruto ser cedido a terceiros de maneira onerosa, e.g. locação, o que pode resultar na obtenção de valores aptos a garantir o pagamento da dívida.

4.2 DA AUTORIZAÇÃO JUDICIAL PARA A SUB-ROGAÇÃO DA INDISPONIBILIDADE DO USUFRUTO

Merece destaque o fato de que, antes da inclusão da indisponibilidade do usufruto vitalício do apartamento 101, do Edifício Taciana, no CNIB, tal unidade já havia sido prometida em permuta pelo nu-proprietário, com anuência do usufrutuário,

através do *Instrumento Particular de Promessa de Permuta de Bens Imóveis com Cláusulas Resolutivas e Outras Avenças*, datado de 09/06/2022, assim como todos os demais apartamentos que compõem o edifício em que assenta a mencionada unidade, para fins de consecução de um empreendimento imobiliário de alto padrão. Na negociação em comento, restou acordado que a incorporadora entregaria, em contrapartida ao imóvel posteriormente indisponibilizado, uma unidade autônoma componente do empreendimento alhures mencionado.

Ora, é evidente que um imóvel componente de um edifício bastante antigo composto de apenas quatro apartamentos possui uma expressão econômica muito inferior a um apartamento localizado em um edifício novo de alto padrão, composto de várias áreas de lazer, pelo que a probabilidade do usufruto gerar rendimentos muito mais significativos em benefício do usufrutuário e, por conseguinte, seus credores, torna a substituição do imóvel extremamente atrativa.

Por essa razão, considerando a inexistência de prejuízo para as partes envolvidas e, mais do que isso, as vantagens econômicas decorrentes da permuta mencionada, foi requerido ao juízo a autorização judicial para sub-rogação do gravame, a fim de que, tanto o usufruto vitalício, quanto a sua restrição incidam sobre a matrícula da unidade futura permutada, integrante do empreendimento a ser construído, transformando o referido bem em um imóvel de alto padrão, cuja valorização poderia gerar rendimentos mais expressivos e, assim, fazer frente à execução, inclusive, de maneira mais célere, sendo benéfico, portanto, tanto para o credor, quanto para o devedor. Mencionado pedido possui respaldo na jurisprudência pátria, vejamos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA - PENHORA - AVALIAÇÃO - OFICIAL DE JUSTIÇA - PERÍCIA PARTICULAR - VALORES DIVERGENTES - NOVA AVALIAÇÃO - POSSIBILIDADE - SUBSTITUIÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO. O Código de Processo Civil estabelece que a avaliação de bem penhorado, em regra, será realizada pelo oficial de justiça. Havendo indícios de erro ou dúvida fundada sobre o valor atribuído ao bem, o artigo 873 do CPC possibilita a realização de nova avaliação. Em atenção ao princípio da menor onerosidade, faculta-se ao devedor a substituição do bem penhorado. (TJ-MG - AI: 10000212555056001 MG, Relator: Octávio de Almeida Neves, Data de Julgamento: 25/07/2022, Câmaras Cíveis / 15ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 27/07/2022)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE EXECUÇÃO - PENHORA DE BEM IMÓVEL - EXCESSO CARACTERIZADO - SUBSTITUIÇÃO DO BEM - POSSIBILIDADE. 1. O excesso de penhora está caracterizado quando o valor do bem imóvel penhorado exceder de forma significativa o valor do crédito executado. 2. A existência de outros bens livres de ônus e suficientes para garantir o pagamento do débito autoriza o deferimento do

pedido de substituição do bem penhorado. 3. A execução se processa em favor do credor, mas deve ser realizada da maneira menos gravosa possível ao devedor, cabendo ao julgador sopesar estes dois critérios quando da efetivação de medidas constritivas. (TJ-MG - AI: 10702150446848001 MG, Relator: José Américo Martins da Costa, Data de Julgamento: 05/05/0020, Data de Publicação: 13/05/2020)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PEDIDO DE SUBSTITUIÇÃO DE PENHORA DEFERIDO. EXIGÊNCIAS LEGAIS PARA SUBSTITUIÇÃO DO BEM PENHORADO ATENDIDAS. DEMONSTRAÇÃO DE QUE O PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE AO DEVEDOR ESTÁ EM EQUILÍBRIO COM O DIREITO DO CREDOR NA SATISFAÇÃO DO SEU CRÉDITO. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJ-PR - AI: 00335200320188160000 PR 0033520-03.2018.8.16.0000 (Acórdão), Relator: Desembargador Espedito Reis do Amaral, Data de Julgamento: 20/03/2019, 18ª Câmara Cível, Data de Publicação: 28/03/2019)

Ato contínuo à juntada do requerimento em comento nos autos, foi apresentada manifestação do 1º Registro de Imóveis de Recife/PE no sentido de ser plenamente possível a sub-rogação da presente ordem de indisponibilidade à unidade permutada componente do empreendimento imobiliário futuro, desde que registrada a sua incorporação imobiliária nos moldes da Lei n.º 4.591/64.

Frise-se que em todo o tempo foi esclarecido que o empreendimento em comento seria submetido ao regime de afetação patrimonial, consoante artigo 31-A e seguintes da Lei n.º 4.591/64, pelo que todos bens e recursos relacionados ao empreendimento e suas acessões serão mantidos apartados do patrimônio da incorporadora, não havendo risco de utilização dos recursos para fins diversos da consecução do empreendimento, possibilitando a efetiva entrega das unidades aos adquirentes, inclusive, ao usufrutuário M.J.C.N.

Em que pese a recusa da oferta pela exequente, a juíza decidiu, em 10/08/2023, pela substituição da indisponibilidade, nos seguintes termos:

Sabe-se que a execução visa satisfazer o direito do credor, de modo célere e eficaz, sendo lícita, quando necessária, a relativização da escala estabelecida pela lei processual (art. 835 do CPC/2015) para afastar a incidência de penhora ou indisponibilidade sobre bens de difícil ou de impossível alienação.

No caso, a indisponibilidade deve incidir sobre o exercício do direito de usufruto do executado, e a sua mudança para uma nova estrutura imobiliária protege os direitos dos nus-proprietários e destrava um negócio jurídico que afeta terceiros.

Desse modo, atento aos princípios norteadores do Código de Processo Civil, determino que se oficie o Oficial Registrador do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Recife-PE, para promover a sub-rogação da indisponibilidade do exercício do direito real do usufruto para a futura unidade permutada.

Em decorrência da respeitosa decisão, foi possível dar prosseguimento à demolição do Edifício Taciana, ao remembramento do lote em que ele estava edificado a outros três lotes e à incorporação imobiliária do empreendimento, objeto da matrícula 131.274, perante o 1º Registro de Imóveis de Recife/PE, constando no AV-2 do referido documento a sub-rogação da indisponibilidade do direito real de usufruto à futura unidade de n.º 501 do empreendimento em comento.

4.3 ÓBICES CONTORNADOS EM DECORRÊNCIA DA MEDIDA DE INDISPONIBILIDADE DO USUFRUTO

Apesar da inovadora solução para o imbróglio e esta ser a maneira menos gravosa possível ao devedor para o adimplemento da dívida, possibilitando não só o cumprimento da função social da propriedade e do desenvolvimento da cidade com a construção de um empreendimento, a medida da indisponibilidade atrasou, consideravelmente, a regularização e incorporação do empreendimento, gerando prejuízos financeiros à incorporadora.

Isso porque, em razão da necessidade de manutenção da indisponibilidade, todos os registros e averbações de atos perante o cartório de registro de imóveis foram postos em exigência requerendo o cancelamento da restrição²¹ ou a anuência expressa do usufrutuário e do seu cônjuge para poderem ser realizados, sob a justificativa de preservação da fração do usufruto a eles reservada, conforme determina os artigos 1.506 e 1.474, do Código de Normas dos Serviços Notariais e Registrais do Estado de Pernambuco, adiante colacionados:

Art. 1506. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Ofício de Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno, assim considerados o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário do terreno ou o promitente cessionário, nos termos do art. 31, "a", da Lei nº 4.591, de 1964.

§ 1º A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento.

§ 2º Depois da averbação, a incorporação fica submetida ao regime da afetação nos termos dos arts. 31-A e seguintes da Lei nº 4.591, de 1964.

§ 3º É dispensável a anuência dos adquirentes de unidades imobiliárias no termo de afetação da incorporação imobiliária.

Art. 1474. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos, mediante instrumento público ou particular, bem como por testamento, desde que

²¹ Ou, alternativamente, que fosse registrado o instrumento particular de permuta, nos termos da autorização judicial que autorizou a sub-rogação da indisponibilidade do usufruto.

registrados no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato a qualificação completa do ou dos instituidores com a indicação precisa do respectivo título de domínio e de seu registro, assim como, além do disposto em lei especial:

I – a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II – a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III – o fim a que as unidades se destinam;

IV – o original do projeto aprovado pela prefeitura do Município da situação do imóvel.

Da leitura dos artigos, verifica-se que não há previsão legal para que os usufrutuários participassem de tais atos, visto que o fato de possuírem o direito real de usufruto não os revestem de direitos reais de aquisição sobre o terreno onde será construído o empreendimento, bem como não o tornam instituidores do empreendimento, tendo em vista que sempre restou claro, principalmente nos instrumentos contratuais, que tal função recaia exclusivamente sobre a incorporadora. De toda forma, entende-se que, pelo usufruto estar indisponibilizado, o cartório de registro de imóveis optou pelo excesso de cautela para preservar os interesses não só dos usufrutuários, mas também da exequente do processo que originou tal constrição, razão pela qual a incorporadora optou por requerer a participação dos usufrutuários em todos os instrumentos exigidos pela serventia.

No que se refere à exigência de cancelamento da constrição ou, ainda, do registro do instrumento particular de permuta de bens imóveis, observou-se um entrave para a sua resolução. Isso porque a transação em comento fora realizada pela combinação da Escritura de Compra e Venda da nua-propriedade, integralmente quitada, com a Escritura de Novação e Confissão de Dívida, a qual equivale, para fins de tributários, à permuta de bens, conforme Instrução Normativa SRF n.º 107/1988:

4.1 São aplicáveis às operações quitadas de compra e venda de terreno seguidas de confissão de dívida e promessa de dação, em pagamento, de unidade imobiliária construída ou a construir, todos os procedimentos e normas constantes das Seções I e II desta instrução normativa, desde que observadas as condições cumulativas a seguir:

a) a alienação do terreno e o compromisso de dação em pagamento sejam levados a efeito na mesma data, mediante instrumento público

Paralelamente à possibilidade facultada acima, como a permuta em comento envolvia unidade imobiliária futura, caso fosse celebrada a Escritura Pública de Permuta, invés da combinação alhures mencionada, esta não seria passível de registro, visto a inexistência de matrícula individualizada para a unidade,

impossibilitando o ingresso desse título no fôlio real em observância do princípio da especialidade objetiva do direito notarial e registral, que exige a perfeita identificação e individualização do imóvel para a realização de qualquer ato relativo a ele. Com a impossibilidade de registro do instrumento público, estaria, também, impossibilitada a transferência de titularidade da nua-propriedade, vez que o ordenamento jurídico brasileiro, no que se refere à transmissão de propriedade, é dual, se caracterizando não só com a lavratura do ato, mas também com o seu registro em cartório de registro de imóveis, conforme artigo 1.245, caput e §1º, do Código Civil²², pelo que se fez necessário prosseguir com a operação nos termos da Instrução Normativa alhures mencionada.

Em que pese a evidência de tais pontos, o cartório de registro de imóveis relutou em aceitar o registro da Escritura de Compra e Venda da nua-propriedade, sob a justificativa de inexistência da matrícula da unidade permutada para que se pudesse transferir o direito real de usufruto e a sua indisponibilidade, exigindo, para tanto, a realização concomitante do registro da incorporação. Ocorre que para que fosse possível prosseguir com o mencionado registro, seria necessário, antes, extinguir o condomínio do Edifício Taciana, onde está assentado o referido apartamento n.º 101, vez que o registro da incorporação imobiliária do novo empreendimento e a sua instituição de condomínio configuram ato único, conforme artigo 32, §15º, da Lei n.º 4.591/64²³, assim, não seria possível existir em um mesmo imóvel dois condomínios distintos.

Para extinguir o condomínio do Edifício Taciana, seria necessário, contudo, que a incorporadora fosse a proprietária de todos os apartamentos que o compõem, hipótese em que haveria a extinção deste em razão da *confusão* – concentração da propriedade de todas as subunidades em um único proprietário, havendo, por consequência, a extinção natural do condomínio edilício. Por essa razão, era

²² Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

²³ Art. 32. O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos:

(...)

§ 15. O registro do memorial de incorporação e da instituição do condomínio sobre as frações ideais constitui ato registral único.

imprescindível o registro da Escritura de Compra e Venda da nua-propriedade para que tal exigência pudesse ser cumprida.

Ato contínuo à extinção do condomínio edilício, seria essencial a averbação da demolição do edifício, permitindo assim o remembramento do terreno nu com outros três lotes de propriedade da incorporadora, formando a área destinada à consecução do empreendimento, que seria autorizada mediante alvará de construção expedido pelo ente municipal a partir da conclusão desse processo de unificação do imóvel. Frise-se que, para que fosse possível a demolição do Edifício Taciana, também se fazia necessária a unificação de propriedade das suas subunidades.

Observa-se, portanto, a existência de um ciclo vicioso inescapável, uma vez que, para registrar a Escritura de Compra e Venda da nua-propriedade, a serventia estava exigindo o prévio registro da incorporação imobiliária, o qual, por sua vez, dependia da expedição da autorização de construção do empreendimento, sendo requisito, para tanto, o remembramento do terreno onde existia o Edifício Taciana aos outros três lotes, a extinção do condomínio do Edifício Taciana e a sua respectiva demolição – estes três últimos condicionados ao registro da Escritura de Compra e Venda da nua-propriedade, tudo isso com o fito de conservar o direito real de usufruto e sua consequente indisponibilidade.

Nesse contexto, é oportuno salientar que a decisão judicial que autorizou a sub-rogação da indisponibilidade do usufruto prevê a realização de todas as providências necessários ao seu cumprimento, tornando tais exigências, mais uma vez, descabidas. Observe:

Senhor(a) Registrador(a),
Pelo presente, determino a V.S.^a **as necessárias providências no sentido de se promover a sub-rogação da indisponibilidade do exercício do direito real do usufruto para a futura unidade permutada.** A indisponibilidade foi efetuada pela CNIB em desfavor do executado M.J.C.N., referente ao imóvel matriculado sob o nº 57.265, apartamento nº 101, do Edifício Taciana, situado na Rua Ana Camelo da Silva n. 163, Boa Viagem, Recife-PE. Tudo conforme decisão/sentença (ID 140644304) proferida nos autos da ação em epígrafe, que segue anexa como parte integrante deste. (grifos nossos)

Ainda assim, em respeito ao princípio da urbanidade e compreendendo o papel do cartório de registros de imóveis na promoção da segurança jurídica dos atos notariais e registrais, foram apresentados todos os documentos necessários ao registro da incorporação imobiliária para viabilizar o registro da Escritura de Compra

e Venda da nua-propriedade – ato que destravaria as etapas subsequentes. Entre os instrumentos apresentados, constavam o memorial de incorporação, a instituição do condomínio e a convenção condominial, com a devida menção à existência do usufruto sobre a fração ideal do terreno lembrado e à sua indisponibilidade, assegurando a sub-rogação nos termos do processo judicial anteriormente analisado, resguardando os direitos das partes envolvidas, aos quais a incorporadora permaneceu vinculada até a efetivação do registro.

Embora tenha sido possível prosseguir com a operação imobiliária em questão, verifica-se que a averbação da indisponibilidade do direito real de usufruto gerou implicações diretas e complexas em outros negócios jurídicos anteriormente celebrados, causando prejuízos a terceiros alheios à lide processual, ainda que estes tenham sido remediados. Esse cenário evidencia a necessidade de, antes da decretação de tal medida, considerar a viabilidade de alternativas menos gravosas, não apenas para as partes envolvidas, mas também para toda a coletividade, adotando a indisponibilidade do direito de usufruto sempre como *última ratio*.

5 CONCLUSÃO

A reflexão desenvolvida ao longo do presente estudo permite afirmar que, em que pese o direito real de usufruto ser, por sua natureza, impenhorável, não há impedimentos para que seja decretada a sua indisponibilidade, vez que se tratam de medidas que possuem por si só, consequências jurídicas diferentes, observando sempre a possibilidade de ser determinado outros meios de constrição patrimonial para fins de execução forçada, já que a indisponibilidade retira do titular do direito real a sua disposição, cerceando, desta forma, a autonomia da vontade oriunda das relações próprias do direito privado, garantindo a fluidez das relações patrimoniais e a segurança jurídica desses atos, razão pela qual deve ser aplicada de forma excepcional.

Nesse sentido, a decretação da indisponibilidade como mecanismo de execução deve ser embasada em critérios rigorosos que justifiquem a limitação ao direito do usufrutuário, sob pena de gerar distorções no equilíbrio entre os interesses das partes, além de ser observado, sempre, os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, de modo a evitar restrições excessivas ou desnecessárias que possam comprometer o exercício legítimo do direito de usufruto.

Isso porque tal limitação pode inviabilizar o seu exercício pleno, comprometendo, por exemplo, o recebimento dos frutos ou a utilização do bem para fins pessoais ou econômicos. Logo, ao decretar a indisponibilidade do usufruto, é fundamental que seja avaliado a forma como esse direito é exercido: caso o bem gravado seja utilizado diretamente pelo seu titular, especialmente quando se tratar de bem de família, a decretação da indisponibilidade revela-se inviável, em razão da proteção legal conferida a esses bens, os quais não podem ser destinados à garantia de débitos.

De igual modo, deve ser observado se o usufruto gera frutos com expressão econômica imediata, para que a medida restritiva não seja aplicada apenas como uma simples limitação ao direito de dispor do bem, sem contribuir efetivamente para a satisfação do crédito executado, já que não há o recebimento de valores que possam atingir esse objetivo. Por outro lado, quando inexisterem outros bens passíveis de constrição para garantir a totalidade da execução, a indisponibilidade do usufruto pode ser justificada, ainda que o seu exercício não possua conteúdo

econômico imediato, como forma de evitar sua renúncia ou a dilapidação do patrimônio, prevenindo, assim, a frustração do cumprimento da obrigação.

Além disso, a interação entre a indisponibilidade e outros mecanismos de execução, como a penhora, demanda uma abordagem integrada e coerente por parte do Poder Judiciário, com vistas a assegurar a efetividade das decisões judiciais sem desconsiderar os direitos fundamentais dos envolvidos. É fundamental, portanto, que a decretação dessa medida se apoie em uma análise minuciosa das particularidades do caso, evitando-se decisões automáticas ou desprovidas de fundamentação adequada, razão pela qual a análise criteriosa do caso concreto é essencial para demonstrar que a aplicação dessa restrição pode resultar em prejuízos irreparáveis ao titular do usufruto e à coletividade, corroborando com a tese de que o magistrado deve ponderar os interesses em conflito com base em uma interpretação sistemática do ordenamento jurídico.

Por fim, sugere-se que futuras discussões sobre o tema aprofundem a análise de alternativas legislativas que harmonizem a proteção dos credores com o exercício do direito do usufruto, não prejudicando o direito real em si, haja vista a sua inalienabilidade e impenhorabilidade. Reformas normativas que estabeleçam parâmetros objetivos para a decretação da indisponibilidade, aliadas a uma maior clareza procedimental, como por exemplo, a ordem de preferência dos bens e direitos que podem ser indisponibilizados, tal qual ocorre com a penhora ²⁴, contribuindo, assim, para a construção de um sistema jurídico mais equilibrado e previsível, sobretudo, quando alinhadas com a ampliação do debate acadêmico e jurisprudencial, a fim de garantir a efetividade da tutela jurisdicional e a proteção dos direitos reais, sem comprometer os valores fundamentais que estruturam o direito civil brasileiro.

²⁴ Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem:

- I - dinheiro, em espécie ou em depósito ou aplicação em instituição financeira;
- II - títulos da dívida pública da União, dos Estados e do Distrito Federal com cotação em mercado;
- III - títulos e valores mobiliários com cotação em mercado;
- IV - veículos de via terrestre;
- V - bens imóveis;
- VI - bens móveis em geral;
- VII - semoventes;
- VIII - navios e aeronaves;
- IX - ações e quotas de sociedades simples e empresárias;
- X - percentual do faturamento de empresa devedora;
- XI - pedras e metais preciosos;
- XII - direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia;
- XIII - outros direitos.

REFERÊNCIAS

ALVES, José Carlos Moreira. **Direito Romano**. 18. ed. rev. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

BRASIL. **Ato Institucional nº 5, de 13 de dezembro de 1968**. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/atoins/1960-1969/atoinstitucional-5-13-dezembro-1968-363600-publicacaooriginal-1-pe.html>. Acesso em: 28 fev. 2025.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Senado, 1988.

BRASIL. **Corregedoria Nacional de Justiça**. Provimento nº 39, de 25 de julho de 2014. Dispõe sobre a instituição e funcionamento da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, destinada a receber comunicações de indisponibilidade de bens imóveis não individualizados. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/compilado2158332024092366f1e489f066b.pdf>. Acesso em: 01 mar. 2025.

BRASIL. **Decreto nº 19.630, de 27 de janeiro de 1931**. Aprova o regulamento para o serviço notarial e de registros públicos. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1930-1939/decreto-19630-27-janeiro-1931-503613-publicacaooriginal-1-pe.html>. Acesso em: 28 fev. 2025.

BRASIL. **Decreto nº 20.424, de 21 de setembro de 1931**. Regula a organização e fiscalização dos registros públicos. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1930-1939/decreto-20424-21-setembro-1931-511731-republicacao-83855-pe.html>. Acesso em: 28 fev. 2025.

BRASIL. **Decreto nº 53.897, de 27 de abril de 1964**. Regulamenta os artigos 7º e 10 do Ato Institucional, de 9 de abril de 1964. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1960-1969/decreto-53897-27-abril-1964-394234-publicacaooriginal-1-pe.html>. Acesso em: 28 fev. 2025.

BRASIL. **Decreto nº 54.609, de 26 de outubro de 1964**. Extingue a Comissão Geral de Investigações, criada pelo Decreto n. 53.897, de 27 de abril de 1964, e dá outras providências. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1960-1969/decreto-54609-26-outubro-1964-394519-publicacaooriginal-1-pe.html>. Acesso em: 28 fev. 2025.

BRASIL. **Decreto nº 19.398, de 11 de novembro de 1930**. Institui o Governo Provisório da República dos Estados Unidos do Brasil, e dá outras providências. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1930-1939/decreto-19398-11-novembro-1930-517605-publicacaooriginal-1-pe.html>. Acesso em: 28 fev. 2025.

BRASIL. **Decreto nº 19.440, de 28 de novembro de 1930**. Organiza o Tribunal Especial, estabelece o processo, e dá outras providências. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1930-1939/decreto-19440-28->

novembro-1930-561318-publicacaooriginal-84960-pe.html. Acesso em: 28 fev. 2025.

BRASIL. **Decreto nº 82.961, de 29 de dezembro de 1978.** Declara extinta a Comissão Geral de Investigações e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1970-1979/D82961.htm. Acesso em: 28 fev. 2025.

BRASIL. **Decreto nº 84.251, de 28 de novembro de 1979.** Dá nova redação ao artigo 2º do Decreto nº 82.961, de 29 de dezembro de 1978, e determina outras providências. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1970-1979/decreto-84251-28-novembro-1979-433663-publicacaooriginal-1-pe.html>. Acesso em: 28 fev. 2025.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 446, de 3 de fevereiro de 1969.** Altera dispositivos do Código Penal Militar. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/declei/1960-1969/decreto-lei-446-3-fevereiro-1969-374371-publicacaooriginal-1-pe.html>. Acesso em: 28 fev. 2025.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 502, de 17 de março de 1969.** Estabelece medidas acauteladoras para o confisco de bens previsto no Artigo 8 do Ato Institucional nº 5, de 13 de dezembro de 1968, e no Ato Complementar nº 42, de 27 de janeiro de 1969. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/declei/1960-1969/decreto-lei-502-17-marco-1969-371244-publicacaooriginal-1-pe.html>. Acesso em: 28 fev. 2025.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 760, de 13 de agosto de 1969.** Dá nova redação aos artigos 5º e 8º do Decreto-Lei nº 359, de 17 de dezembro de 1968. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/declei/1960-1969/decreto-lei-760-13-agosto-1969-374154-publicacaooriginal-1-pe.html>. Acesso em: 28 fev. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 16 fev. 2025.

BRASIL. **Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015.** Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, a Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 9.494, de 10 de setembro de 1997, a Lei nº 9.279, de 14 de maio de 1996, e a Lei nº 10.826, de 22 de dezembro de 2003, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm. Acesso em: 01 mar. 2025.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.** Código de Processo Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 28 fevereiro 2025.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 16 fev. 2025.

BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm. Acesso em: 16 fev. 2025.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 16 fev. 2025.

BRASIL. Ministério da Justiça. **Instruções para as Subcomissões Gerais**. Disponível em: <https://archive.org/details/mj-cgi-instrucoes-para-as-subcomissoes-gerais>. Acesso em: 06 mar. 2025.

BRASIL. **Secretaria da Receita Federal. Instrução Normativa SRF nº 107, de 14 de agosto de 1988**. Dispõe sobre os procedimentos a serem adotados na determinação do lucro real das pessoas jurídicas e do lucro imobiliário das pessoas físicas. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=14681>. Acesso em: 13 mar. 2025.

BRASIL. Tribunal de Justiça de Pernambuco. **Execução de Título Extrajudicial: 0048132-95.2016.8.17.2001**.

CAMPILONGO, Celso Fernandes. **Indisponibilidade de bens: entre o Direito, a Política e a Economia**. O Estado de S. Paulo, São Paulo, 04 out. 2021. Disponível em: <https://direito.usp.br/noticia/b3e04be344c0-indisponibilidade-de-bens-entre-o-direito-a-politica-e-a-economia>. Acesso em: 13 mar. 2025.

CHAVES NETO, Raimundo. **Usufruto: do Direito Romano aos Direitos Português e Brasileiro**. In: BARROSO, Felipe dos Reis (Coord.). Temas de Direito Privado: uma homenagem ao professor Agerson Tabosa. Fortaleza: UNI7, 2010. p. 243-251.

CIELO, Patrícia Fortes Lopes Donzele; RESENDE, Érika Sampaio de. **O Direito Real de Usufruto**. Revista CEPPG – CESUC, Catalão, ano XIII, n. 23, p. 119-134, 2º sem. 2010. ISSN 1517-8471.

COELHO, Daniel; CARVALHO, Thiago de Paula. **Indisponibilidade de bens na lei e improbidade administrativa**. Revista Síntese de Direito Administrativo, São Paulo, v. 10, n. 114, p. 19-31, jun. 2015.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 39, de 25 de julho de 2014**. Dispõe sobre medidas de controle e fiscalização de atos notariais. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br>. Acesso em: 28 fev. 2025.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 188, de 2024**. Dispõe sobre medidas de controle de bens e patrimônio. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br>. Acesso em: 28 fevereiro 2025.

COUTINHO, Fabrício Petinelli Vieira. **Uma abordagem sobre o usufruto de bem imóvel**. Âmbito Jurídico, 1 maio 2009. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/uma-abordagem-sobre-o-usufruto-de-bem-imovel/>. Acesso em: 5 fev. 2025.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

FERREAZ, Marcelo Andrade. **O direito real de usufruto e sua verdadeira vedação de transferência**. Diário das Leis Imobiliário, 2006. Disponível em: https://serjus.com.br/noticias_antigas/online/artigo_bdi_direito_real_de_usufruto_24_07_2006.html. Acesso em: 13 mar. 2025.

FIORANELLI, Ademar. **O usufruto e o novo Código Civil: a proibição de alienar o direito**. Boletim do IRIB em Revista, n. 308, p. 64-67, 2003.

FRANÇA. **Code civil**. Paris: Légifrance, 2024. Disponível em: <https://www.legifrance.gouv.fr>. Acesso em: 05 fev. 2025.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

KOLLET, Ricardo G. **(Pré)compreensões a respeito da transferência, instituição e extinção do direito real de usufruto**. Disponível em: <https://www.irib.org.br/obras/pre-compreensoes-a-respeito-da-transferencia-instituicao-e-extincao-do-direito-real-de-usufruto>. Acesso em: 5 fev. 2025.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil: Coisas**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

MIGALHAS. **Indisponibilidade de bens – Parte I**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registras/418402/indisponibilidade-de-bens--parte-i>. Acesso em: 03 mar. 2025.

MIGALHAS. **Indisponibilidade de bens – Parte II**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registras/418476/indisponibilidade-de-bens--parte-ii>. Acesso em: 04 mar. 2025.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. 25. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

SCHREIBER, Anderson; TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando; BEZERRA DE MELO, Marco Aurélio; DELGADO, Mário Luiz. **Código Civil Comentado: Doutrina e Jurisprudência**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil: Volume Único**. 11. ed. São Paulo: Método, 2021.

TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

ANEXO A – DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE DETERMINOU A SUB-ROGAÇÃO DA MEDIDA DE INDISPONIBILIDADE DO DIREITO REAL DE USUFRUTO PROFERIDA PELA 1ª VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS DO RECIFE/PE NA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL N.º 0048132-95.2016.8.17.2001

Processo nº 0048132-95.2016.8.17.2001

EXEQUENTE: AGROFIELD COMERCIO E REPRESENTACOES DE PRODUTOS AGRICOLAS LTDA

EXECUTADO: USINA PUMATY S/A, MANOEL JOSE DA COSTA NETO, PAULO GESTEIRA COSTA, RENATO GESTEIRA COSTA, NELSON MAYRINCK CABRAL DA COSTA

DECISÃO INTERLOCUTÓRIA

Vistos, etc.

Trata-se de ação de execução de título extrajudicial, com indisponibilidade indicada pelo sistema CNIB e posterior petição de terceiro vindicando a substituição da indisponibilidade, conforme petição lançada ao ID de nº 132921864.

Decido.

Inicialmente, necessário destacar que os embargos de terceiro constituem demanda à disposição de quem, não sendo o responsável patrimonial, ou possuindo bem específico que escapa a esta responsabilidade, sofre ameaça ou tem concretizada constrição sobre seu patrimônio, em decorrência de decisão judicial.

Com a entrada em vigor do novo Código de Processo Civil, os pedidos de impugnações de constrição de patrimônio de quem não faz parte do processo passaram a ser protocolizados vinculada e autonomamente ao processo executivo – arts. 674, do CPC.

O fato é que, a despeito de entender não caber pedido de terceiro interessado no processo executivo para fins de liberação de indisponibilidade ou penhora (por existir ação incidental própria e específica, como vimos), tenho que o caso vindica apreciação nessa relação jurídica processual, pelos motivos a seguir destacados.

O terceiro interessado atravessou petição ancorado no argumento de que a ordem emitida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) tornou indisponível o direito de usufruto vitalício do imóvel matriculado sob o nº 57.265, perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Recife – PE, cujo usufrutuário é o executado Manoel José da Costa Neto, a despeito de existir pretérito instrumento particular de promessa de permuta.

Apesar da parte exequente refutar o pedido de substituição da indisponibilidade (ID nº 140338633), entendo que o requerimento do terceiro interessado deve ser atendido.

É preciso destacar que a indisponibilidade deve recair apenas sobre o exercício do direito de usufruto do executado, caso contenha expressão econômica, e não sobre nua-propriedade do apartamento 101 fustigado. Explico.

Um bem inalienável não pode ser penhorado (art. 833, inciso I, do CPC). É sabido que o usufruto se enquadra na categoria de inalienável e, decorrente dessa característica, torna-se impenhorável. Portanto, o direito real de usufruto é absolutamente impenhorável, o que significa que qualquer registro de penhora relacionado a ele estaria irremediavelmente contaminado pela nulidade do ato.

O usufruto somente pode ser transferido, através de alienação, para o proprietário da propriedade. Caso fosse permitido registrar a penhora do usufruto e, posteriormente, se completasse a sequência lógica do processo de execução, esse direito seria levado a leilão e potencialmente adquirido por alguém, resultando na realização de um procedimento que a lei proíbe explicitamente.

Dado que o usufruto é passível de alienação somente ao proprietário, surge a seguinte questão: é viável penhorar o direito de usufruto? Carvalho Santos fornece a resposta: "O direito de usufruto não pode ser alvo de penhora devido à sua característica de inalienabilidade. Contudo, o exercício desse direito pode ser sujeito a penhora, de acordo com a doutrina geralmente aceita e respaldada por jurisprudência consolidada" (Interpretação do Código Civil Brasileiro, 16ª ed., Volume IX, São Paulo: Freitas Bastos, p. 368).

Nesse sentido já Tribunal de Justiça mineiro, vejamos:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO FISCAL - PENHORA - INDISPONIBILIDADE DE USUFRUTO - ART. 1.393 /CC - INALIENABILIDADE - EXERCÍCIO DO USUFRUTO – EXPRESSÃO ECONÔMICA - PENHORABILIDADE - PROVA DE RENDIMENTO ECONÔMICO - AUSÊNCIA - EFICÁCIA - NÃO COMPROVAÇÃO - ILEGITIMIDADE PASSIVA DE UMA DAS PROPRIETÁRIAS - DECISÃO REFORMADA –

"O direito de usufruto não pode ser objeto de penhora, como consequência da sua inalienabilidade. O exercício desse direito, porém, pode ser penhorado, consoante doutrina geralmente admitida e sancionada por pacífica jurisprudência" - Pode ser determinada a penhora sobre o exercício do usufruto, caso esse tenha expressão econômica - A indisponibilidade do usufruto não pode servir apenas como medida punitiva, sem nenhuma eficácia para o pagamento da dívida exequenda.

(TJ-MG - AI: 10701040837752001 MG, Relator: Dárcio Lopardi Mendes, Data de Julgamento: 21/02/2019, Data de Publicação: 26/02/2019)

Sabe-se que a execução visa satisfazer o direito do credor, de modo célere e eficaz, sendo lícita, quando necessária, a relativização da escala estabelecida pela lei processual (art. 835 do CPC/2015) para afastar a incidência de penhora ou indisponibilidade sobre bens de difícil ou de impossível alienação.

No caso, a indisponibilidade deve incidir sobre o exercício do direito de usufruto do executado, e a sua mudança para uma nova estrutura imobiliária protege os direitos dos nus-proprietários e destrava um negócio jurídico que afeta terceiros.

Desse modo, atento aos princípios norteadores do Código de Processo Civil, determino que se oficie o Oficial Registrador do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Recife-PE, para promover a sub-rogação da indisponibilidade do exercício do direito real do usufruto para a futura unidade permutada.

Além disso, intimem-se as partes para, no prazo de 15 (quinze) dias, esclarecem o andamento da recuperação judicial da parte executada, considerando que a exequente indica crédito em outra relação processual.

Intimem-se. Oficie-se. Cumpra-se.

Ricarda Maria Guedes Alcoforado

Juíza de Direito

Datado e assinado eletronicamente

ANEXO B – OFÍCIO EXPEDIDO PELA 1ª VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS DO RECIFE/PE NA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL N.º 0048132-95.2016.8.17.2001 PARA O 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DO RECIFE DETERMINANDO A SUB-ROGAÇÃO DA MEDIDA DE INDISPONIBILIDADE DO DIREITO REAL DE USUFRUTO

Seção A da 1ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais da Capital

Processo nº 0048132-95.2016.8.17.2001

EXEQUENTE: AGROFIELD COMERCIO E REPRESENTACOES DE PRODUTOS AGRICOLAS LTDA

EXECUTADO: USINA PUMATY S/A, MANOEL JOSE DA COSTA NETO, PAULO GESTEIRA COSTA, RENATOGESTEIRA COSTA, NELSON MAYRINCK CABRAL DA COSTA

OFÍCIO

RECIFE, 25 de agosto de 2023.

Ao(À) Senhor(a)

REGISTRADOR(A) DO 1º REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE RECIFE

Rua Siqueira Campos, 160 - Sala 107, Recife-PE, CEP: 50010-010

Assunto: Registro/ Averbação de Imóveis

Senhor(a) Registrador(a),

Pelo presente, determino a V.S^a. as necessárias providências no sentido de se promover a sub-rogação da indisponibilidade do exercício do direito real do usufruto para a futura unidade permutada. A indisponibilidade foi efetuada pela CNIB em desfavor do executado Manoel José da Costa Neto, referente ao imóvel matriculado sob o nº 57.265, apartemneto nº 101, do Edfício Taciana, situado na Rua Ana Cameloda Silva n. 163, Boa Viagem, Recife-PE. Tudo conforme decisão/sentença (ID 140644304) proferida nos autos da ação em epígrafe, que segue anexa como parte integrante deste.

**Juiz(a) de Direito
(assinado eletronicamente)**

**ANEXO C – MATRÍCULAS N.º 57.265, 131.273 E 131.274, PERANTE O 1º
REGISTRO DE IMÓVEIS DO RECIFE**



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SEG5X-6HJDJY-5Q45Y-8C236>

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE RECIFE-PE

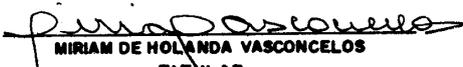
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
57.265

FICHA
001



DATA **07.10.1991**



MIRIAM DE HOLANDA VASCONCELOS
TITULAR

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- Apartamento nº 101, localizado no 1º pavimento elevado do EDIFÍCIO TACIANA, situado na rua Ana Camelo da Silva nº 163, no bairro de Boa Viagem, freguesia de Afogados, nesta cidade, composto de sala de estar e refeições, dois quartos sociais, WCB social, cozinha, dois terraços, sendo um de serviço, quarto de empregada e WC, com uma área total construída de 87,62m², sendo 83,45m² de área útil e 4,16m² de área comum pro-indiviso, com sua respectiva fração ideal de terreno acrescido de marinha (Dominio Útil), equivalente a 0,2499, confrontando-se o Edf. pela frente com a rua Ana Camelo da Silva; lado direito com o lote 34 da mesma quadra e lote e rua; lado esquerdo com o lote 32, da mesma quadra, lote e rua; e fundos com o lote 11, da mesma quadra e loteamento, com frente para a rua Projetada.

NOME, DOMICILIO E NACIONALIDADE DO PROPRIETÁRIO:- Dr. MÁRIO DA SILVA GUIMARÃES JÚNIOR, médico e sua mulher ALAIDE CAVALCANTI GUIMARÃES, pedagoga, ambos brasileiros, casados, CPF nº 000.416.374-53, residentes e domiciliados nesta cidade.

NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:- Livro 2-L-2, fls. 148, sob o nº 33.042, em data de 11.05.82.

Em substituição ao livro de escrituração manual de nº 2-U-5, fls. 287, reproduzo nesta ficha, os atos então ali praticados. Dou fé. Recife, 18 de agosto de 1997. O oficial, subscrevo e assino:-

Miriam Vasconcelos

R-1-57.265:- PROCEDI nesta data o registro da escritura pública de compra e venda, lavrada em 25 de abril de 1990, pelo tabelião em exercício, do 5º Ofício, livro D-51/1553, fls. 181, na qual se verifica que Dr. MÁRIO DA SILVA GUIMARÃES JUNIOR, médico e sua mulher ALAIDE CAVALCANTI GUIMARÃES, pedagoga, ambos brasileiros, casados, CPF nº 000.416.374-53, residentes e domiciliados nesta cidade, VENDEU a MARIA HELENA XAVIER CAVALCANTI CANEL, viúva, socióloga e seu filho LAUIEMYR XAVIER CAVALCANTI CANEL, menor púbere, estudante, CPF nº 374.889.614-04 e 692.852.844-34, respectivamente, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, o imóvel constante da matrícula supra, pelo preço de Cr\$. 40.000,00 (quarenta mil cruzeiros). Ficam arquivadas neste Ofício, as fotocópias autenticadas da guia do pagamento do laudêmio, e o assentamento de aforamento. Dou fé. Recife, 7 de outubro de 1991. O oficial, subscrevo e assino:- Maria do Monte Rodrigues de Lima. Of. substâ.

R-2-57.265:- PROCEDI nesta data o registro da escritura pública de compra e venda, lavrada em 09 de julho de 1993, pelo tabelião Rivaldo Cavalcanti, do 7º Ofício, livro B-33, fls. 133, na qual se verifica que MARIA HELENA XAVIER CAVALCANTI CANEL, viúva, socióloga e seu filho LAUTEMYR XAVIER CAVALCANTI CANEL, solteiro, economista, inscritos respectivamente no CPF sob os nºs. 374.889.614-04 e 692.852.844-34, ambos brasileiros, residentes e

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital

Consulte a autenticidade do selo no site www.tjpe.jus.br/selodigital

Rua Siqueira Campos, 160 - Sala 102 - Santo Antonio - Recife PE - CEP 50010-010 - Fone: (81) 3224-1710

site: www.lrgirecife.com.br

email: recepcao@lrgirecife.com.br Página 1





Valide aqui
este documento

CONTINUAÇÃO

domiciliados nesta cidade, **VENDERAM** a **MARIA ALVES DA SILVA**, brasileira, solteira, aposentada, CPF nº 050.333.224-00, residente e domiciliada nesta cidade, o apartamento nº 101, do EDIFICIO TACIANA, situado a rua Ana Camelo da Silva nº 163, Boa Viagem, freguesia de Afogados, nesta cidade, constante da matrícula supra, pelo preço de Cr\$. 250.000.000,00. Ficam arquivados neste ofício, as cópias autenticadas da guia do pagamento do laudêmio, a certidão de inscrição e o pagamento do foro dos últimos três anos. Dou fé. Recife, em 10 de agosto de 1993. O oficial, subscrevo e assino:- **Miriam de Hollanda Vasconcelos**.

R-3-57.265:- PELA escritura pública definitiva de compra e venda, lavrada em 05 de junho de 1997, no livro 1621/D-32, fls. 61v/64, pelo 6º Tabelionato de Notas da Capital, a proprietária acima qualificada, **VENDEU** a **JOSÉ PINTO SOARES FILHO**, agricultor, CPF nº 000.636.654-68, casado com **ILKA RAMOS PINTO**, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, o imóvel a que alude a matrícula supra, pelo preço de **R\$. 30.000,00 (trinta mil reais)**. **DOCUMENTOS ARQUIVADOS:-** Fotocópias autenticadas da guia de pagamento do laudêmio e da certidão para transferência de aforamento nº 23057/97, expedida em 02.06.1997, pela DPU-PE. Dou fé. Recife, 18 de agosto de 1997. O oficial, subscrevo e assino:-

José Soares

R-4-57.265:- PELA Escritura pública de compra e venda, mútuo com pacto adjeto de hipoteca e outras obrigações, lavrada em 29 de dezembro de 1998, no livro 815, as fls. 63v/72, pelo 3º Tabelionato de Notas da Capital, **JOSÉ PINTO SOARES FILHO**, acima qualificado, e sua esposa **ILKA RAMOS PINTO**, brasileira, de prendas domésticas, CPF nº 509.539.234-87, residente e domiciliados nesta cidade, ela representada por seu procurador Vital Ramos filho, CPF nº 079.489.214-00, **venderam** a **JOSÉ COUTINHO DA SILVA FILHO**, contador, CPF nº 019.074.334-49 e sua esposa **MARIA IRACEMA MOURA DA SILVA**, do lar, CPF nº 023.883.464-60, ambos brasileiros, casados entre si pelo regime da comunhão universal de bens, anterior a Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, ela por ele representada, o imóvel constante da matrícula supra, pelo preço de **R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais)**. **DOCUMENTOS ARQUIVADOS:** fotocópias autenticadas da guia de pagamento do Laudêmio e da Certidão para Transferência de Aforamento, nº 23057, expedida em 29/12/1998, pela DPU-PE. Dou fé. Recife, em 20 de janeiro de 1999. O Oficial, subscrevo e assino:-

R-5-57.265:- PELA Escritura que objetivou o R-4, desta matrícula, os proprietários, acima qualificados, constituíram em favor da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília-DF, inscrita no CGC sob nº 00.360.305/0001-04, legalmente representada, em **primeira e especial hipoteca** o imóvel a que alude a matrícula supra, em garantia do financiamento no valor de **R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais)**, que será restituído com os acréscimo decorrentes da atualização calculada com base no mesmo índice de remuneração básica aplicado aos depósitos de poupança, mais juros remuneratórios cobrados à taxa nominal de 12% ao ano, equivalente a taxa efetiva de 12,6825% ao ano, a ser amortizado em 180 parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira no dia 30/01/1999, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, parcelas essas compreendendo prestação calculada segundo o Sistema de Amortização Crescente-SACRE, composta de parcela de amortização e juros totalizando na data da escritura que ora se registra, R\$

continua na ficha 002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SEG5X-6HDJY-5Q45Y-8C236>





RUBRICA
[Assinatura]

FICHA
002
L-2-U-5-57.265

Valide aqui este documento

CONTINUAÇÃO

497,78, e atualizadas de acordo com a clausula 7ª da citada escritura, com as demais condições constantes da escritura ora registrada. Dou fé. Recife, em 20 de janeiro de 1999. O Oficial, subscrevo e assino: *[Assinatura]*

AV-6-57.265:- Título prenotado sob nº 224.911, do protocolo 1-AF, em data de 15.04.2002. **Procedo**, nesta data, a averbação da **inscrição municipal** do imóvel a que alude a matrícula supra, que é 6.1750.020.08.0979.0003.0, consoante Certidão Negativa da PCR, que ora se arquiva, juntamente com a petição firmada em 19 de março de 2002. Dou fé, Recife, 29 de abril de 2002. O Oficial, subscrevo e assino *[Assinatura]*.

R-7-57.265:- Título prenotado sob nº 224.912, do protocolo 1-AF, em data de 15.04.2002. **PELA** Carta de Arrematação dada e passada em 28 de dezembro de 2000, e aditada pelo Termo Aditivo firmado em 06 de fevereiro de 2002, foi **arrematado** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada e legalmente representada, o imóvel a que alude a matrícula supra, pelo preço de R\$ 35.044,00 (trinta e cinco mil e quarenta e quatro reais), tendo sido avaliado pela PCR em 14/11/2001, por R\$ 41.000,00, nos autos da Execução Extrajudicial movida pela **APEPE- ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO DE PERNAMBUCO**, com sede à rua do Paissandu, 382, Derby, nesta cidade, inscrito no CGC sob o nº 10.959.245/0001-02, legalmente representada, na qualidade de **Agente Fiduciário**, por delegação do Banco Nacional de Habitação, e ainda, por solicitação da titular do crédito, a referida **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, execução essa movida contra **JOSÉ COUTINHO DA SILVA FILHO** e seu conjugue **MARIA IRACEMA MOURA DA SILVA**, acima qualificados. **DOCUMENTOS ARQUIVADOS:** via da Carta de Arrematação, guia de pagamento do ITBI e demais documentos previstos em Lei. Dou fé, Recife, 29 de abril de 2002. O Oficial, subscrevo e assino: *[Assinatura]*.

AV-8-57.265:- Título prenotado sob nº 224.913, do protocolo 1-AF, em data de 15.04.2002. **PELO** instrumento particular de autorização de cancelamento de hipoteca e outras avenças, firmado em 28 de dezembro de 2000, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada e legalmente representada, autorizou o **cancelamento da hipoteca de 1º grau** incidente sobre o imóvel a que alude a matrícula supra, ficando assim cancelada e de nenhum efeito a hipoteca registrada sob o nº 5, desta matrícula. **DOCUMENTO ARQUIVADO:-** O mencionado instrumento. Dou fé, Recife, 29 de abril de 2002. O Oficial, subscrevo e assino *[Assinatura]*.

R-9-57.265:- Título prenotado sob nº 316.080, do Protocolo 1-BY, em data de 17.11.2008. **COMPRA E VENDA DA NUA PROPRIEDADE. PROCEDO**, nesta data, ao registro da Escritura pública de compra e venda, lavrada em 30 de novembro de 2007, no livro nº 1193-E, fls. 193/198, pelo 8º Tabelionato de Notas desta Capital, na qual a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- CEF**, acima qualificada e legalmente representada, transferiu por venda a **TULLIO CABRAL DA COSTA NETO**,

Continua no verso.

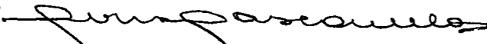
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SEG5X-6HJDJY-5Q45Y-8C236>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

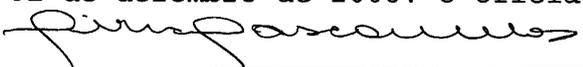


CONTINUAÇÃO

Valide aqui
este documento

PF nº 880.975.284-87, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, com **RAFAELLA MORAES CABRAL DA COSTA**, CPF nº 042.396.344-90, ambos empresários; e **MANUELA CABRAL DA COSTA MONTEIRO CAVALCANTI**, designer, CPF nº 908.597.404-63, casada pelo regime da separação total de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, com **SÉRGIO MONTEIRO CAVALCANTI**, advogado, CPF nº 620.032.754-87, todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, a nua propriedade do imóvel a que alude a matrícula supra, pelo preço de R\$ 17.888,89 (dezesete mil, oitocentos e oitenta e oito reais e oitenta e nove centavos). Consta da escritura, **Certidão Positiva de Débito Com Efeitos de Negativa do INSS e Certidão Conjunta Positiva Com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União**. **DOCUMENTOS ARQUIVADOS:-** fotocópias autenticadas da guia de pagamento do laudêmio e da Certidão Autorizativa de Transferência de Aforamento, sob nº 000318248-70, expedida em 18.10.2007, pela GRPU-PE, e guias e Certidão fornecida pela GRPU-PE, comprovando o pagamento do foro até o ano de 2008. Dou fé. Recife, 01 de dezembro de 2008. O Oficial, subscrevo e assino:- 

R-10-57.265:- Título prenotado sob nº 316.080, do Protocolo 1-BY, em data de 17.11.2008. **CESSÃO DE USUFRUTO. PROCEDO**, nesta data, ao registro da escritura que deu origem ao R-9, desta matrícula, na qual verifica-se que o **USUFRUTO DO IMÓVEL** a que alude a matrícula supra, foi transferido à **MANOEL JOSÉ DA COSTA NETO**, CPF nº 157.275.484-20, e sua esposa **ANA LÚCIA DE BURGOS CABRAL DA COSTA**, CPF nº 293.568.904-63, casados pelo regime da comunhão total de bens, anteriormente à vigência da lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, empresários, residentes e domiciliados nesta cidade, por **CESSÃO** que lhes fez a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- CEF**, acima qualificada e legalmente representada, pelo valor de R\$ 17.888,89 (dezesete mil, oitocentos e oitenta e oito reais e oitenta e nove centavos). Dou fé. Recife, 01 de dezembro de 2008. O Oficial, subscrevo e assino:- 

AV-11-57.265:- Título prenotado sob nº 314.796, do protocolo 1-BX, em data de 21.10.2008. **COMUNICAÇÃO DO PACTO ANTENUPCIAL. PROCEDO**, nesta data, a presente averbação para fazer constar que o Pacto Antenupcial de **SÉRGIO MONTEIRO CAVALCANTI** e **MANUELA CABRAL DA COSTA MONTEIRO CAVALCANTI**, em solteira **MANUELA DE BURGOS CABRAL DA COSTA**, formalizado através da Escritura pública de Pacto Antenupcial, lavrada em 18 de setembro de 2006, no livro nº 1142-E, fls. 130/131, pelo 8º Tabelionato de Notas desta Capital, acha-se registrado nesta data, no livro 3, sob o nº 7.275. Dou fé. Recife, 01 de dezembro de 2008. O Oficial, subscrevo e assino:- 

AV-12-57.265:- Prenotação nº 556.332, de 03/11/2022. **INDISPONIBILIDADE. PROCEDO**, nesta data, em cumprimento a ordem judicial encaminhada pela 1ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais da Capital, **Protocolo 202211.0307.02428897-IA-071 - Processo nº 00481329520168172001**, por meio da Central de

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SEG5X-6HDJY-5Q45Y-8C236>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Valide aqui
este documento

CNM: 073494.2.0057265-38

RUBRICA

Sam

FICHA

57.265/03F

CONTINUAÇÃO

Indisponibilidade, instituída e regulamentada pelo Provimento nº 39/2014, editado pelo Conselho Nacional da Justiça, a **indisponibilidade do direito de usufruto vitalício** do imóvel desta matrícula, pertencente a **MANOEL JOSÉ DA COSTA NETO, CPF nº 157.275.484-20** e sua esposa ANA LÚCIA DE BURGOS CABRAL DA COSTA, CPF nº 293.568.904-63, cuja consulta se arquiva para os fins próprios. **Pendente de Pagamento - Decisão do Conselho Nacional de Justiça em 13/09/2018 e do Parecer nº 85/2019 - CGJ em 12/11/2019.** Documento arquivado eletronicamente. Dou fé. Recife, 10 de novembro de 2022. O Oficial, subscrevo e assino:- *Sandra S. S. S. C. Subst.*

AV-13-57.265:- Prenotação nº 588.278, de 02/08/2024. SEQUENCIAL IMOBILIÁRIO. Procedo, nesta data, nos termos do requerimento inserido na Escritura Pública, lavrada em 14 de junho de 2024, pela Serventia Registral e Notarial de Lagoa de Itaenga/PE, no Livro nº 0129-E, folha 001, **recebida sob forma de documento eletrônico**, e consoante dados da mesma, a **averbação do sequencial imobiliário** do imóvel objeto desta matrícula como sendo **6608612**. Documentos arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 11 de setembro de 2024. O Oficial, subscrevo e assino:- *Andréia D. de C. Esc. Aut.*

AV-14-57.265:- Prenotação nº 588.278, de 02/08/2024. ALTERAÇÃO DO ESTADO CIVIL. Procedo, nesta data, nos termos do requerimento inserido na Escritura Pública, lavrada em 14 de junho de 2024, pela Serventia Registral e Notarial de Lagoa de Itaenga/PE, no Livro nº 0129-E, folha 001, instruído com a Certidão de Casamento, matrícula: 074799 01 55 2006 2 00014 049 0003949 17, emitida em 11/03/2014, com anotação do Mandado do Dr. Rafael Machado da Cunha Cavalcanti, Juiz de Direito da 4ª Vara de Família e Registro Civil da Capital, Processo nº 0081510-33.2013 (4796), com Sentença homologada, averbado à margem do Livro B-14, folha 49, sob o nº 3.949, pelo Cartório de Registro Civil do 11º Distrito Pina e Boa Viagem do Recife/PE, em 08/10/2013, **recebidos sob forma de documento eletrônico**, a averbação da alteração do estado civil de **MANUELA CABRAL DA COSTA MONTEIRO CAVALCANTI**, de casada com **SÉRGIO MONTEIRO CAVALCANTI**, para **divorciada**, voltando ela a assinar seu nome de solteira, **MANUELA DE BURGOS CABRAL DA COSTA**. Documentos arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 11 de setembro de 2024. O Oficial, subscrevo e assino:- *Andréia D. de C. Esc. Aut.*

AV-15-57.265:- COMUNICAÇÃO DE PACTO ANTENUPCIAL. Consta neste Ofício, o registro de nº **10.543**, em data de **03/08/2018**, no Livro 3 - Registro Auxiliar, referente à **ESCRITURA PÚBLICA DE PACTO ANTENUPCIAL**, lavrada em 06 de fevereiro de 2018, pelo 8º Ofício de Notas do Recife/PE, no Livro 1856-E, Folhas 076/077, com adoção do regime da **Separação de Bens**, na vigência da Lei 6.515/77, do casal **MANOEL ARAUJO DA SILVA NETO**, brasileiro, CPF nº 933.029.834-68, e **MANUELA DE BURGOS CABRAL DA COSTA**, acima qualificada. Documentos arquivados eletronicamente.

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SEG5X-6HJDJY-5Q45Y-8C236>

Consulte a autenticidade do selo no site www.tjpe.jus.br/selodigital
Rua Siqueira Campos, 160 - Sala 102 - Santo Antonio - Recife PE - CEP 50010-010 - Fone: (81) 3224-1710

site: www.lrgirecife.com.br

email: recepcao@lrgirecife.com.br Página 5



Valide aqui
este documento

CONTINUAÇÃO

Dou fé. Recife, 11 de setembro de 2024. O Oficial, subscrevo e assino: *Andréia D. de Azevedo Esc. Aut.*

AV-16-57.265:- Prenotação nº 588.278, de 02/08/2024. ALTERAÇÃO DO ESTADO CIVIL. Procedo, nesta data, nos termos do requerimento inserido na Escritura Pública, lavrada em 14 de junho de 2024, pela Serventia Registral e Notarial de Lagoa de Itaenga/PE, no Livro nº 0129-E, folha 001, instruído com a Certidão de Casamento, matrícula: 074799 01 55 2018 3 00076 214 0022713 10, emitida em 04/04/2018, pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais do 11º Distrito Pina e Boa Viagem do Recife/PE, extraída do Livro B-AUX-76, folha 214, sob o nº 22.713, **recebidos sob forma de documento eletrônico**, a averbação da alteração do estado civil de **MANUELA DE BURGOS CABRAL DA COSTA** de **divorciada** para **casada**, em data de **03/03/2018**, pelo regime da **Separação Total de Bens**, na vigência da Lei 6.515/77, com **MANOEL ARAUJO DA SILVA NETO**, não havendo alteração de nomes. Documentos arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 11 de setembro de 2024. O Oficial, subscrevo e assino: *Andréia D. de Azevedo Esc. Aut.*

AV-17-57.265:- Prenotação nº 588.278, de 02/08/2024. ALTERAÇÃO DO ESTADO CIVIL. Procedo, nesta data, nos termos do requerimento inserido na Escritura Pública, lavrada em 14 de junho de 2024, pela Serventia Registral e Notarial de Lagoa de Itaenga/PE, no Livro nº 0129-E, folha 001, instruído com a Certidão de Casamento, matrícula: 074799 01 55 2005 3 00019 127 0005526 78, emitida em 26/04/2024, com anotação da Escritura Pública, lavrada em 18/04/2024, pela Serventia Registral e Notarial de Lagoa de Itaenga/PE, no Livro 0003-D, folha 005, averbada à margem do Livro B-AUX-19, folha 127, sob o nº 5.526, pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais do 9º Distrito do Recife/PE (Antigo 11º RCPN), **recebidos sob forma de documento eletrônico**, a averbação da alteração do estado civil de **TULLIO CABRAL DA COSTA NETO** e **RAFAELLA MORAES CABRAL DA COSTA**, de casados para **divorciados**, permanecendo ela a usar seu nome de casada. Documentos arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 11 de setembro de 2024. O Oficial, subscrevo e assino: *Andréia D. de Azevedo Esc. Aut.*

AV-18-57.265- Prenotação nº 588.287, de 02/08/2024. CONDOMÍNIO CIVIL. Procedo, nesta data, nos termos do requerimento firmado em 29 de julho de 2024, por **TULLIO CABRAL DA COSTA NETO**, CPF nº 880.975.284-87 e **RAFAELLA MORAES CABRAL DA COSTA**, CPF nº 042.396.344-90, instruído com Escritura Pública, lavrada em 18/04/2024, pela Serventia Registral e Notarial de Lagoa de Itaenga/PE, no Livro 0003-D, folha 005, expedida por Certidão datada de 30/04/2024, **recebidos sob forma de documento eletrônico**, relativa ao divórcio do casal **TULLIO CABRAL DA COSTA NETO** e **RAFAELLA MORAES CABRAL DA COSTA**, acima qualificados, na qual não houve partilha expressa do imóvel objeto desta Matrícula, a averbação do condomínio civil entre os divorciados. Documentos arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 11 de setembro de 2024. O Oficial, subscrevo e assino: *Andréia D. de Azevedo Esc. Aut.*

R-19-57.265:- Prenotação nº 588.278, de 02/08/2024. COMPRA E VENDA

Continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SEG5X-6HDJY-5Q45Y-8C236>



Valide aqui
este documento

CNM: 073494.2.0057265-38

RUBRICA

FICHA

57.265/04F

CONTINUAÇÃO

DA NUA PROPRIEDADE. TRANSMITENTES: I) **TULLIO CABRAL DA COSTA NETO**, brasileiro, divorciado, não convivente em união estável, administrador de empresas, CPF nº 880.975.284-87, residente e domiciliado à Avenida Boa Viagem, nº 5.526, aptº 901, Boa Viagem, Recife/PE; **II) RAFAELLA MORAES CABRAL DA COSTA**, brasileira, divorciada, não convivente em união estável, empresária, CPF nº 042.396.344-90, residente e domiciliada à Avenida Boa Viagem, nº 5.740, aptº 2.101, Boa Viagem, Recife/PE; e **III) MANUELA DE BURGOS CABRAL DA COSTA**, brasileira, empresária, CPF nº 908.597.404-63, casada pelo regime da **Separação de Bens**, em data de **03/03/2018**, com **MANOEL ARAÚJO DA SILVA NETO**, brasileiro, empresário, CPF nº 933.029.834-68, residente e domiciliada à Avenida Boa Viagem, nº 4.000, aptº 2.202, Boa Viagem, Recife/PE; **ANUENTES:** **MANOEL JOSÉ DA COSTA NETO**, CPF nº 157.275.484-20 e sua esposa **ANA LÚCIA DE BURGOS CABRAL DA COSTA**, CPF nº 293.568.904-63; **ADQUIRENTE:** **UNIC ANA CAMELO SPE LTDA**, com sede à Rua Padre Carapuço, nº 733, Sala 1.102, Boa Viagem, Recife/PE, CNPJ sob o nº 43.773.377/0001-96, representada por seu administrador não sócio, Arthur Figueira Saraiva de Meirelles, CPF nº 095.720.164-82; **TÍTULO:** Compra e Venda da Nua Propriedade; **FORMA DE TÍTULO:** Escritura Pública, lavrada em 14 de junho de 2024, pela Serventia Registral e Notarial de Lagoa de Itaenga/PE, no Livro nº 0129-E, folha 001, **recebida sob forma de documento eletrônico.** **VALOR: R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)**, pago na forma da escritura que ora se registra; **ITBI - Processo nº 5001723724; Sequencial nº 6608612; VALOR FISCAL: R\$ 231.549,51. LAUDÊMIO: R\$ 6.997,98**, recolhido em 25/04/2024, no Banco Bradesco S/A. Certidão de Autorização para Transferência - **CAT nº 00626666066, RIP nº 2531004023091**, sob regime de **Aforamento** - Natureza da Transação: Onerosa, emitida pela SPU/PE, em data de 13/05/2024. Documentos arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 11 de setembro de 2024. O Oficial, subscrevo e assino: *[Assinatura]* **Tr. Aut.**

Av-20-57.265:- Prenotação nº 592.367, de 10/10/2024. DEMOLIÇÃO. Procedo, nesta data, nos termos do requerimento assinado eletronicamente em 04 de setembro de 2024, instruído com a Certidão Narrativa, emitida pela Prefeitura da Cidade do Recife, recebidos sob forma de documento eletrônico, a averbação da demolição do **Edifício Taciana** do qual faz parte o **apartamento** objeto desta matrícula. Documentos arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 22 de outubro de 2024. O Oficial, subscrevo e assino: *[Assinatura]* **Tr. Aut.**

Av-21-57.265:- Prenotação nº 592.367, de 10/10/2024. AVERBAÇÃO DA EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO E DO CANCELAMENTO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Procedo, nesta data, nos termos do requerimento assinado eletronicamente em 04 de setembro de 2024, a averbação da extinção do condomínio *pro diviso* instituído sobre o lote de terreno no qual se achava edificado o Edifício Taciana, ficando conseqüentemente cancelada a convenção de condomínio do referido Edifício, registrada

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SEG5X-6HDJY-5Q45Y-8C236>

Consulte a autenticidade do selo no site www.tjpe.jus.br/selodigital
Rua Siqueira Campos, 160 - Sala 102 - Santo Antonio - Recife PE - CEP 50010-010 - Fone: (81) 3224-1710

site: www.lrgirecife.com.br

email: recepcao@lrgirecife.com.br Página 7



ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CONTINUAÇÃO

sob o nº 2373, no livro 03 de registro auxiliar, em data de 30/01/1987. Dou fé. Recife, 22 de outubro de 2024. O Oficial, subscrevo e assino: *Andaugo de Fuenes Ex Art.*

Av-22-57.265:- Prenotação nº 571.576, de 15/09/2023, devidamente prorrogada nos termos do art. 1.152, do Código de Normas dos Serviços Notarias e de Registro de PE. AVERBAÇÃO DA SUB-ROGAÇÃO DA INDISPONIBILIDADE. PROCEDO, nesta data, em cumprimento do ofício Id. nº 142325649, datado de 25/08/2023, assinado eletronicamente em 30 de agosto de 2023, pela MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais desta capital - Seção A, processo nº 0048132-95.2016.8.17.2001, acompanhado do requerimento assinado em 01/10/2024, á averbação da sub-rogação da indisponibilidade do direito real de usufruto vitalício averbada no AV-12 desta matrícula, para a futura unidade de nº 501, que fará parte do "Condominio Unic Ilvo Meirelles", a ser construído no terreno objeto 131.274, para que fique gravada nessa matrícula, apenas no que se refere ao percentual do usufruto pertencente a MANOEL JOSÉ DA COSTA NETO, CPF nº 157.275.484-20 e sua esposa ANA LÚCIA DE BURGOS CABRAL DA COSTA, CPF nº 293.568.904-63. Documento arquivado eletronicamente. Dou fé. Recife, 22 de outubro de 2023. O Oficial, subscrevo e assino: *Andaugo de Fuenes Ex Art.*

Av-23-57.265:- ENCERRAMENTO. Procedo, nesta data, o encerramento da presente matrícula, por força das averbações da demolição e extinção de condomínio acima, também praticadas nas matrículas 88.658, 49.109 e 49.174, que albergavam os apartamentos integrantes do Edifício Taciana, com conseqüente abertura de matrícula para o Lote de Terreno onde existiu o edifício Taciana, que tomou o número 131.273, do Livro 2 dessa Serventia. Dou fé. Recife, 22 de outubro de 2024. O Oficial, subscrevo e assino: *Andaugo de Fuenes Ex Art.*

CERTIFICO que a presente certidão foi expedida em atendimento a solicitação de certidão online, a requerimento da parte interessada, protocolo ARISP Nº S24100648698D, protocolizada nesta Serventia Registral sob o nº 736.138, e extraída na forma prevista no art. 19 §1º da Lei Federal nº 6.015 de 31.12.1973 e do Provimento nº 11/2023, editado pela CGJ/PE, publicado no Diário Oficial em data de 12/07/2023, nada mais constando com relação ao imóvel da matrícula certificada, e que retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à presente data. O referido é verdade. Dou fé. EMOLUMENTOS: R\$ 40,12, TSNR: R\$ 8,91, FERM: R\$ 0,45, FUNSEG: R\$ 0,89, FERC: R\$ 4,46 e ISS: R\$ 2,23, TOTAL R\$ 57,06 (Leis nºs 11.404/96, 12.978/05, 16.521/18 e 16.522/18). Para efeito de alienação, a presente certidão é válida por 30 dias, conforme Decreto nº 93.240/86. Válida somente com o selo eletrônico de autenticidade e fiscalização. 0073494.RNT10202402.00885. Eu, Pedro Victor de Moura Almeida, digitei a presente certidão. Recife, 24 de outubro de 2024. Documento assinado digitalmente.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SEG5X-6HDJY-5Q45Y-8C236>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

digital





Valide aqui
este documento

CNM: 073494.2.0131273-47



LIVRO 2 - REGISTRO GERAL



1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE RECIFE-PE

MATRÍCULA

131.273

FICHA

01F

22/10/2024

DATA

Bela Míriam de Holanda Vasconcelos
Bela. Míriam de Holanda Vasconcelos
TITULAR

IMÓVEL:- Lote de terreno acrescido de marinha (domínio útil) de nº 33, da Quadra E, do Loteamento Alameda da Acácias, com frente para a Rua Ana Camelo da Silva, no bairro de Boa Viagem, freguesia de Afogados, Recife/PE, onde existiu o EDIFÍCIO TACIANA, situado na Rua Ana Camelo da Silva, nº 163, o qual era composto pelos apartamentos 01, 02, 101 e 102, medindo o lote terreno, pela frente **12,00m, lado direito **30,33m**, lado esquerdo **30,35m**, e fundos **12,00m**, com área total de 363,85, confrontando-se pela **frente** com a Rua Ana Camelo da Silva, pelo **lado direito** com o Lote nº 34, da Quadra E, do Loteamento Alameda das Acácias, pelo **lado esquerdo** com a Casa nº 175, situada à Rua Ana Camelo da Silva, edificada sob o Lote 32, da Quadra E, do Loteamento Alameda das Acácias, e **fundos** com o prédio nº 174, situado à Rua Aderval Chaves, edificado no lote 11, da Quadra E, do Loteamento Alameda das Acácias, com **área total do terreno de 363,85m²**.**

PROPRIETÁRIA: 1) UNIC ANA CAMELO SPE LTDA, com sede à Rua Padre Carapuceiro, nº 733, sala 1102, Boa Viagem, Recife/PE, CNPJ nº 43.773.377/0001-96 (proprietária dos antigos aptºs 01, 02, 102 e da nua propriedade do antigo aptº 101, todos do Edf. Taciana; 2) **USUFRUATUÁRIOS** da fração correspondente ao antigo apartamento 101 do Edifício Taciana, **MANOEL JOSÉ DA COSTA NETO**, CPF nº 157.275.484-20, e sua esposa **ANA LÚCIA DE BURGOS CABRAL DA COSTA**, CPF nº 293.568.904-63, casados pelo regime da comunhão total de bens, anteriormente à vigência da lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, empresários, residentes e domiciliados nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR:- 1) matrícula nº 88.658, R-13 em data de 18/07/2024 (título aquisitivo da **UNIC ANA CAMELO SPE LTDA.**, do antigo aptº 01); 2), matrícula nº **49.109, R-13** em data de 11/09/2024 (título aquisitivo da **UNIC ANA CAMELO SPE LTDA.**, do antigo aptº 02); 3) Matrícula nº **57.265, R-19** em data de 11/09/2024 (título aquisitivo da **UNIC ANA CAMELO SPE LTDA.**, da nua propriedade do antigo aptº 101) e **R-10**, dessa matª em data de 01/12/2008 (título do **Usufruto** do antigo aptº 101 de **MANOEL JOSÉ DA COSTA NETO** e **ANA LÚCIA DE BURGOS CABRAL DA COSTA**) e 4) Matrícula nº **49.174, R-5** em data de 12/07/2024 (título aquisitivo da **UNIC ANA CAMELO SPE LTDA.**, do antigo aptº 102).

Av-1-131.273:- Prenotação nº 592.367, de 10/10/2024. FUSÃO DE MATRÍCULAS. Procedo, nesta data, nos termos do requerimento assinado eletronicamente em 04 de setembro de 2024, a **abertura da presente matrícula**, por força da **fusão das matrículas 88.658, 49.109, 57.265, 49.174, decorrente** das demolições e extinção de condomínio,

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q63CK-AGE66-XUAWZ-VYWZR>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Consulte a autenticidade do selo no site www.tjpe.jus.br/selodigital

Rua Siqueira Campos, 160 - Sala 102 - Santo Antonio - Recife PE - CEP 50010-010 - Fone: (81) 3224-1710

site: www.lrgirecife.com.br

email: recepcao@lrgirecife.com.br Página 1

Valide aqui
este documento

CONTINUAÇÃO

assentadas nas já mencionadas matrículas, que albergavam os apartamentos integrantes do Edifício Taciana. Dou fé. Recife, 22 de outubro de 2024. O Oficial, subscrevo e assino: *Rodolfo de Figueiredo*
Em Aut

Av-2-131.273:- Prenotação nº 571.576, de 15/09/2023, devidamente prorrogada nos termos do art. 1.152, do Código de Normas dos Serviços Notarias e de Registro de PE. **AVERBAÇÃO DA SUB-ROGAÇÃO DA INDISPONIBILIDADE. PROCEDO**, nesta data, em cumprimento do ofício Id. nº 142325649, datado de 25/08/2023, assinado eletronicamente em 30 de agosto de 2023, pela MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais desta capital - Seção A, processo nº 0048132-95.2016.8.17.2001, acompanhado do requerimento assinado em 01/10/2024, á averbação da **sub-rogação da indisponibilidade do direito real de usufruto vitalício**, incidente sobre o aptº 101, do Edifício Taciana, antes averbada no **AV-12 da matrícula 57.265, para a futura unidade de nº 501, que fará parte do "Condominio Unic Ilvo Meirelles"**, a ser construído no terreno objeto da matrícula 131.274, para que fique gravada nesta matrícula, apenas no que se refere ao percentual do usufruto pertencente a **MANOEL JOSÉ DA COSTA NETO, CPF nº 157.275.484-20 e sua esposa ANA LÚCIA DE BURGOS CABRAL DA COSTA, CPF nº 293.568.904-63.** Documento arquivado eletronicamente. Dou fé. Recife, 22 de outubro de 2023. O Oficial, subscrevo e assino: -

Rodolfo de Figueiredo
Em Aut

Av-3-131.273:- Prenotação nº 576.510, de 22/12/2023. **RETIFICAÇÃO DE METRAGENS. PROCEDO**, nesta data, nos termos do requerimento firmado em 21 de dezembro de 2021, assinado eletronicamente por **UNIC ANA CAMELO SPE LTDA**, com sede à Rua Padre Carapuiceiro, n.º 733, Sala 1102, no bairro de Boa Viagem, cidade do Recife/PE, CNPJ sob o n.º 43.773.377/0001-96, e outros, através de seu procurador Rodrigo Marvão Augusto, CPF nº 067.076.214-83, instruído com Planta aprovada pela PCR, sob nº **76.00051/2023**, em data de **15/12/2023**, Memorial Descritivo e demais documentos previstos na Lei 6.015/73, art. 213, II, com nova redação dada pela Lei 10.931/04, recebidos sob forma de documentação eletrônica, a averbação da **retificação das metragens lineares** do lote de terreno objeto desta matrícula, que são as inseridas na abertura da mesma. Documentos arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 22 de outubro de 2024. O Oficial, subscrevo e assino: *Rodolfo de Figueiredo*
Em Aut

Av-4-131.273:- Prenotação nº 576.510, de 22/12/2023. **REMEMBRAMENTO. PROCEDO**, nesta data, nos termos do requerimento firmado em 21 de dezembro de 2021, assinado eletronicamente por **UNIC ANA CAMELO SPE LTDA**, com sede à Rua Padre Carapuiceiro, nº 733, Sala 1102, no bairro de Boa Viagem, cidade do Recife/PE, CNPJ sob o n.º 43.773.377/0001-96, e outros, através de seu procurador Rodrigo Marvão Augusto, CPF. nº 067.076.214-83, instruído com Planta aprovada pela PCR, sob nº **76.00051/2023**, em data de **15/12/2023**, Memorial Descritivo e demais documentos previstos na Lei 6.015/73, art. 213, II, com nova redação dada pela Lei 10.931/04, recebidos sob forma de documentação eletrônica, a averbação do **relembro** do imóvel objeto da matrícula supra, aos terrenos matriculados sob os nºs **21.409, 25.371**

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q63CK-AGE66-XUAWZ-VYWZR>



Valide aqui este documento

RUBRICA

FICHA
131.273/02F

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q63CK-AGE66-XUAWZ-VYWZR>

CONTINUAÇÃO
e 25.372, os quais uma vez lembrados passaram a constituir o imóvel caracterizado como sendo **lote de terreno de nº 36-A, da quadra E, componente do Loteamento Alameda das Acácias, situado à Rua Ana Camelo da Silva, Boa Viagem, Recife/PE**, objeto da matrícula nº 131.274, resultante do remembramento das referidas matrículas. Dou fé. Recife, em 22 de outubro de 2024. O Oficial, subscrevo e assino:-

Pedro Victor de Moura Almeida Ex Aut.

Av-5-131.273:- ENCERRAMENTO. PROCEDO, nesta data, ao encerramento da presente matrícula, face a abertura de matrícula para o lote lembrado, consoante matrícula 131.274. Dou fé. Recife, 22 de outubro de 2024. O Oficial, subscrevo e assino:-

Pedro Victor de Moura Almeida Ex Aut.

CERTIFICO que a presente certidão foi expedida em atendimento a solicitação de certidão online, a requerimento da parte interessada, protocolo **ARISP Nº S24100648700D**, protocolizada nesta Serventia Registral sob o nº **736.140**, e extraída na forma prevista no art. 19 §1º da Lei Federal nº 6.015 de 31.12.1973 e do Provimento nº 11/2023, editado pela CGJ/PE, publicado no Diário Oficial em data de 12/07/2023, nada mais constando com relação ao imóvel da matrícula certificada, e que retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à presente data. O referido é verdade. Dou fé. **EMOLUMENTOS: R\$ 40,12, TSNR: R\$ 8,91, FERM: R\$ 0,45, FUNSEG: R\$ 0,89, FERC: R\$ 4,46 e ISS: R\$ 2,23, TOTAL R\$ 57,06** (Leis nºs 11.404/96, 12.978/05, 16.521/18 e 16.522/18). Para efeito de alienação, a presente certidão é válida por 30 dias, conforme Decreto nº 93.240/86. Válida somente com o selo eletrônico de autenticidade e fiscalização. **0073494.HAU10202402.03656**. Eu, Pedro Victor de Moura Almeida, digitei a presente certidão. Recife, 24 de outubro de 2024. Documento assinado digitalmente.



LIVRO 2 - REGISTRO GERAL



1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE RECIFE-PE

MATRÍCULA

131.274

FICHA

01F

22/10/2024

DATA

Bela. Miriam de Holanda Vasconcelos
TITULAR

IMÓVEL:- Lote de **terreno acrescido de marinha (Domínio Útil)** de nº **36-A**, da Quadra **E**, do **Loteamento Alameda das Acácias**, situado na Rua Ana Camelo da Silva, bairro de Boa Viagem, Recife/PE, resultante do remembramento do lote nº **33** onde existiu o Edifício Taciana, situado na Rua Ana Camelo da Silva, nº 163, aos lotes de terrenos nºs **34, 35 e 36** esse, onde existiu a casa nº **127** da Rua Ana Camelo da Silva, todos da mesma quadra e loteamento, medindo o lote lembrado, pela **frente**, mede **52,19m**; **lado direito**, mede em dois segmentos: o 1º mede **5,04m**, com ângulo de 181°03'46" e o 2ª mede **25,27m**, com ângulo de 89°32'16"; **lado esquerdo**, mede **30,35m**, e **fundos**, em seis segmentos: o 1º mede **8,29m**, com ângulo de 180°54'10", o 2º mede **7,82m** com ângulo de 178°43'20", o 3º mede **7,85m**, com ângulo 179°39'51", o 4º mede **4,51m**, com ângulo de 180°56'31", o 5º mede **12,07m**, com ângulo 180°59'31" e o 6º mede **12,00m**, com ângulo de 89°10'07", com **área total de 1.587,89m²**, confrontando-se pela frente com Rua Ana Camelo da Silva, pelo lado direito com o Lote 38-A, da quadra E, situado na Rua Ana Camelo da Silva, pelo lado esquerdo com o Lote 32, situado na Rua Ana Camelo da Silva, e fundo, com os lotes 9-A, 10 e 11, situado na Rua José Aderval Chaves.

PROPRIETÁRIOS: **UNIC ANA CAMELO SPE LTDA**, com sede à Rua Padre Carapuiceiro, nº 733, sala 1102, Boa Viagem, Recife/PE, CNPJ nº 43.773.377/0001-96 (Proprietária dos antigos aptºs 01, 02. 102 e da **nua propriedade** do antigo aptº 101, todos do Edifício Taciana), que **após a demolição**, passou a ser identificado como Lote **33**; e, dos lotes **36, 34 e 35**, sendo todos os lotes da Quadra "**E**", do Loteamento Alameda da Acácias, situados à Rua Ana camelo da Silva, Boa Viagem, Recife/PE; **USUFRUATUÁRIOS** da fração correspondente ao antigo aptº 101, do Edifício Taciana, que **após a demolição**, passou a ser identificado como Lote **33**, da Quadra "**E**", do Loteamento Alameda da Acácias, situados à Rua Ana Camelo da Silva, Boa Viagem, Recife/PE: **MANOEL JOSÉ DA COSTA NETO**, CPF nº 157.275.484-20, e sua esposa **ANA LÚCIA DE BURGOS CABRAL DA COSTA**, CPF nº 293.568.904-63, casados pelo regime da comunhão total de bens, anteriormente à vigência da lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, empresários, residentes e domiciliados nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR:- 1)1-a) matrícula nº **88.658**, R-13 em data de 18/07/2024 (**titulo aquisitivo da UNIC ANA CAMELO SPE LTDA.**, do antigo aptº 01); 1-b) matrícula nº **49.109**, R-13 em data de 11/09/2024 (titulo aquisitivo da **UNIC ANA CAMELO SPE LTDA.** do antigo aptº 02); 1-c) Matrícula nº **57.265**, R-19 em data de 11/09/2024 (titulo aquisitivo da **UNIC ANA CAMELO SPE LTDA.**, da nua propriedade do antigo aptº 101) e R-10, dessa matª em data de 01/12/2008 (titulo

Continua no verso.

Consulte a autenticidade do selo no site www.tjpe.jus.br/selodigital

Rua Siqueira Campos, 160 - Sala 102 - Santo Antonio - Recife PE - CEP 50010-010 - Fone: (81) 3224-1710

site: www.lrgirecife.com.br

email: recepcao@lrgirecife.com.br Página 1



CONTINUAÇÃO

do Usufruto do antigo apt° 101 de **MANOEL JOSÉ DA COSTA NETO**, e sua esposa **ANA LÚCIA DE BURGOS CABRAL DA COSTA**) e 1-d) Matrícula nº **49.174**, R-5 em data de 12/07/2024 (título aquisitivo da **UNIC ANA CAMELO SPE LTDA.**, do antigo apt° 102), **matriculas essas encerradas** por força da fusão das matriculas, face a demolição do Edifício Taciana, averbada sob nºs 14/88.658, 14/49.109, 20/57.265, 7/49.174, em data de 22/10/2024, tendo sido aberta matrícula para o terreno onde existiu o referido Edifício, de nº 131.273, em data de 22/10/2024; **2)** Livro 2, matrícula nº **21.409**, (R-16) em data de 03/01/2022 (título aquisitivo do primitivo lote 36; **3)** Livro 2, matrícula nº **25.371**, (R-10) em data de 21/02/2022 (título aquisitivo do primitivo lote 34 e **4)** matrícula nº **25.372**, (R-17 e R-18) em data de 03/01/2022 (título aquisitivo do primitivo lote 35).

Av-1-131.274:- Prenotação nº 576.510, de 22/12/2023. REMEMBRAMENTO. Procedo, nesta data, a abertura da presente matrícula, por força do **reembromento dos lotes de terreno** objeto das matrículas **21.409, 25.371, 25.372 e 131.273**, consoante AV-s 19, 12, 20 e 4 das referidas matrículas, nos termos do requerimento firmado em 21 de dezembro de 2021, assinado eletronicamente por **UNIC ANA CAMELO SPE LTDA**, com sede à Rua Padre Carapuço, nº 733, Sala 1102, no bairro de Boa Viagem, cidade do Recife/PE, CNPJ sob o nº 43.773.377/0001-96, e outros, através de seu procurador Rodrigo Marvão Augusto, CPF nº 067.076.214-83, instruído com Planta aprovada pela PCR, sob nº **76.00051/2023**, em data de **15/12/2023**, Memorial Descritivo e demais documentos previstos na Lei 6.015/73, art. 213, II, com nova redação dada pela Lei 10.931/04, **recebidos sob forma de documentos eletrônico**. Dou fé. Recife, em 22 de outubro de 2024. O Oficial, subscrevo e assino:-

Av-2-131.274:- Prenotação nº 571.576, de 15/09/2023, devidamente prorrogada nos termos do art. 1.152, do Código de Normas dos Serviços Notarias e de Registro de PE. AVERBAÇÃO DA SUB-ROGAÇÃO DA INDISPONIBILIDADE. PROCEDO, nesta data, em cumprimento do ofício Id. nº 142325649, datado de 25/08/2023, assinado eletronicamente em 30 de agosto de 2023, pela MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais desta capital - Seção A, processo nº 0048132-95.2016.8.17.2001, acompanhado do requerimento assinado em 01/10/2024, a averbação da **sub-rogação da indisponibilidade do direito real de usufruto vitalício**, incidente sobre o apt° 101, do Edifício Taciana, antes averbada no **AV-12 da matrícula 57.265, para a futura unidade de nº 501, que fará parte do "Condomínio Unic Ilvo Meirelles"**, a ser construído no terreno objeto desta matrícula, para que fique gravada nesta matrícula, apenas no que se refere ao percentual do usufruto pertencente a **MANOEL JOSÉ DA COSTA NETO**, CPF nº 157.275.484-20 e sua esposa **ANA LÚCIA DE BURGOS CABRAL DA COSTA**, CPF nº 293.568.904-63. Documento arquivado eletronicamente. Dou fé. Recife, 22 de outubro de 2023. O Oficial, subscrevo e assino:-

[Handwritten signature]





1º Ofício de Registro de Imóveis de Recife

CNPJ (MF): 11.690.641/0001-31

Rua Siqueira Campos, 160 - Sala 102 - Santo Antônio - Recife-PE CEP 50010-010

Tel: (81) 3224-1710 - www.1rgirecife.com.br

Dra. Miriam de Holanda Vasconcelos

TITULAR

Mydian Albuquerque de Vasconcelos

SUBSTITUTA

Continuação da matrícula nº **131274**

CERTIFICO que a presente certidão foi expedida em atendimento a solicitação de averbação/registro eletrônico. Protocolizada nesta Serventia Registral sob o nº **736.022**, e extraída na forma prevista no art. 19 §1º da Lei Federal nº 6.015 de 31.12.1973 e do Provimento nº 11/2023, editado pela CGJ/PE, publicado no Diário Oficial em data de 12/07/2023. nada mais constando com relação ao imóvel da matrícula certificada. O referido é verdade. Dou fé. EMOLUMENTOS: R\$ 38,33, TSNR: R\$ 8,52, FERM: R\$ 0,43, FUNSEG: R\$ 0,85, FERC: R\$ 4,26 e ISS: R\$ 2,13, TOTAL R\$ **54,52** (Leis nºs 11.404/96, 12.978/05, 16.521/18 e 16.522/18). Para efeito de alienação, a presente certidão é válida por 30 dias, conforme Decreto nº 93.240/86. Válida somente com o selo eletrônico de autenticidade e fiscalização. . Eu, Natalia Barata Sousa, digitei a presente certidão. Recife, 23 de outubro de 2024, às 15:17. Documento assinado digitalmente.

Consulte a autenticidade do selo:

no site www.tjpe.jus.br/selodigital

