



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1860313 - SP (2019/0261236-4)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : ADA MARIA MARTINS SCHEER
ADVOGADOS : DENIVALDO BARNI - SP051448
DENIVALDO BARNI JÚNIOR - SP235518
RECORRIDO : ALICE HELENA MARTINS MOYSES
ADVOGADO : ALLESSANDRA HELENA NEVES - SP157126

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. USUFRUTO. USO EXCLUSIVO. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. DIREITO REAL SOBRE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE REGISTRO EM CARTÓRIO DE IMÓVEIS. PRESCINDIBILIDADE. NEGÓCIO JURÍDICO EXISTENTE, VÁLIDO E EFICAZ ENTRE AS PARTES. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Verifica-se que o Tribunal de origem analisou todas as questões relevantes para a solução da lide de forma fundamentada, não havendo falar em negativa de prestação jurisdicional.
2. O usufruto é direito real sobre coisa, direito ou patrimônio não próprios, limitado no tempo e adstrito à destinação econômica do objeto usufruído, ficando o proprietário com a nua-propriedade da coisa, pois não pode usar ou fruir, cabendo-lhe apenas dispor.
3. O art. 1.391 do CC determina que a constituição do usufruto sobre imóvel depende do registro em Cartório de Registro de Imóveis. A principal função dessa determinação legal é exatamente dar publicidade ao instituto, de maneira que possa ser oponível a terceiros, pois o registro é requisito para eficácia *erga omnes* do direito real.
4. Contudo, na discussão envolvendo apenas a usufrutuária e a nua-proprietária, não há óbice para que a parte diretamente beneficiária do ato busque a proteção do seu direito em relação a outra, independentemente do registro.
5. No caso em apreço, vê-se que o usufruto sobre 2 (dois) imóveis foi instituído por testamento lavrado em escritura pública perante tabelião de notas, de modo que, em relação à usufrutuária e à nua-proprietária, o negócio jurídico era existente, válido e eficaz. Ademais, a nua-proprietária já vinha pagando parte dos valores dos aluguéis decorrentes do uso exclusivo dos bens, não podendo agora alegar a ausência do registro para se esquivar do pagamento, sob pena de enriquecimento sem causa e ofensa ao princípio do *venire contra factum proprium*.
6. Recurso especial desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, prosseguindo no julgamento, após o voto-vista da Sra. Ministra Nancy Andrighi, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Vencidos quanto à fundamentação a Sra. Ministra Nancy Andrighi e o Sr.

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Participaram do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi e os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro.

Brasília, 22 de agosto de 2023.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1860313 - SP (2019/0261236-4)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : ADA MARIA MARTINS SCHEER
ADVOGADOS : DENIVALDO BARNI - SP051448
DENIVALDO BARNI JÚNIOR - SP235518
RECORRIDO : ALICE HELENA MARTINS MOYSES
ADVOGADO : ALLESSANDRA HELENA NEVES - SP157126

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. USUFRUTO. USO EXCLUSIVO. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. DIREITO REAL SOBRE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE REGISTRO EM CARTÓRIO DE IMÓVEIS. PRESCINDIBILIDADE. NEGÓCIO JURÍDICO EXISTENTE, VÁLIDO E EFICAZ ENTRE AS PARTES. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Verifica-se que o Tribunal de origem analisou todas as questões relevantes para a solução da lide de forma fundamentada, não havendo falar em negativa de prestação jurisdicional.
2. O usufruto é direito real sobre coisa, direito ou patrimônio não próprios, limitado no tempo e adstrito à destinação econômica do objeto usufruído, ficando o proprietário com a nua-propriedade da coisa, pois não pode usar ou fruir, cabendo-lhe apenas dispor.
3. O art. 1.391 do CC determina que a constituição do usufruto sobre imóvel depende do registro em Cartório de Registro de Imóveis. A principal função dessa determinação legal é exatamente dar publicidade ao instituto, de maneira que possa ser oponível a terceiros, pois o registro é requisito para eficácia *erga omnes* do direito real.
4. Contudo, na discussão envolvendo apenas a usufrutuária e a nua-proprietária, não há óbice para que a parte diretamente beneficiária do ato busque a proteção do seu direito em relação a outra, independentemente do registro.
5. No caso em apreço, vê-se que o usufruto sobre 2 (dois) imóveis foi instituído por testamento lavrado em escritura pública perante tabelião de notas, de modo que, em relação à usufrutuária e à nua-proprietária, o negócio jurídico era existente, válido e eficaz. Ademais, a nua-proprietária já vinha pagando parte dos valores dos aluguéis decorrentes do uso exclusivo dos bens, não podendo agora alegar a ausência do registro para se esquivar do pagamento, sob pena de enriquecimento sem causa e ofensa ao princípio do *venire contra factum proprium*.
6. Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Emma Castanha Martins, sucedida por Alice Helena Martins Moyses, promoveu ação em desfavor de Ada Maria Martins Scheer postulando o arbitramento de aluguéis de 2 (dois) imóveis, dos quais seria usufrutuária.

O Magistrado de primeiro grau julgou improcedente o pedido.

Interposta apelação pela autora, a Nona Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo deu-lhe provimento em parte para julgar parcialmente procedentes os pedidos, condenando a ré ao pagamento de partes dos aluguéis pleiteados na exordial.

O acórdão está assim ementado (e-STJ, fls. 133-140):

APELAÇÃO. ARBITRAMENTO DE ALUGUEIS. Testamento deixado pelo falecido marido da autora e que teria previsto o legado de bens imóveis, deixados em usufruto vitalício para ela e que estariam a ser ocupados exclusivamente pela nu-proprietária. Sentença de improcedência. Insurgência pela autora. PRELIMINAR DE FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO DA R. SENTENÇA. Sentença que, embora concisa, mostra-se suficientemente fundamentada, permitindo o exato conhecimento da motivação adotada pelo julgador que conduziu à improcedência da demanda. CERCEAMENTO DE DEFESA INOCORRENTE. Prova documental que se mostra suficiente ao deslinde do feito, desnecessária a prova oral para o fim pretendido pela autora, na medida em que não há controvérsia quanto ao uso exclusivo dos imóveis pela ré. Ademais, decisão de indeferimento à produção de provas em audiência que restou irrecorrido. MÉRITO. Usufruto constituído em testamento público lavrado perante tabelião. Inexistência de questionamentos, pelas partes, quanto à higidez do ônus que grava os bens imóveis. Registro que tem o escopo de assegurar direitos de terceiros, não afetando o ato de disposição em demanda entre as partes que dele se beneficiaram e que o reconhecem. Pretensão ao recebimento de alugueis pelo uso exclusivo dos imóveis que encontra fundamento no art. 1.394 do Código Civil. Precedentes. ALUGUEIS. Documentos exibidos com a contestação que permitem o reconhecimento de pagamentos feitos pela ré à autora por força do uso de apenas um dos imóveis. Lançamento da informação quanto ao destino dos recursos no verso dos cheques. Alegação de que teriam destino diverso que não encontra amparo nos autos. Valores praticados que não diferem substancialmente do constante nas avaliações que instruíram a inicial. Manutenção. Necessidade, apenas, de estipulação de índice de reajuste anual, de forma a preservar seu valor monetário. Segundo imóvel. Divergência quanto aos valores que justifica seja relegada a efetiva apuração do valor locativo quanto a ele para liquidação de sentença, adotado como termo inicial a citação. Sentença reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Ada Maria Martins Scheer interpõe recurso especial, fundamentado na alínea a do permissivo constitucional, apontando violação aos arts. 489, § 1º, III e IV, do CPC/2015 e 1.391 do CC.

Sustenta, em síntese, ter havido negativa de prestação jurisdicional por parte do Tribunal de origem ao deixar de fundamentar adequadamente o acórdão recorrido.

Aduz, ainda, ser inadmissível a condenação da nua-proprietária ao pagamento de aluguéis referentes a imóveis que não tiveram o usufruto devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Contrarrazões às fls. 184-194 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O propósito recursal diz respeito a, além de verificar a existência de negativa de prestação jurisdicional, definir se é possível a condenação da nua-proprietária ao pagamento de aluguéis pelo uso exclusivo de imóvel com usufruto não registrado em cartório.

De início, salienta-se que a recorrente sustenta a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional por parte do Tribunal de origem ao deixar de aclarar os motivos pelos quais reformou a sentença e negou vigência à regra do art. 1.391 do CC, que determina o registro do usufruto no Cartório de Registro de Imóveis para sua constituição.

O argumento, contudo, não procede. Isso porque, do exame dos autos verifica-se que a Corte de origem apreciou expressamente a questão, conforme se depreende do seguinte trecho do acórdão dos embargos de declaração (e-STJ, fl. 162):

Constou expressamente no aresto embargado que a omissão ao ato registrário não obsta que se busque o arbitramento do aluguel, visto que o objetivo do registro público é conferir publicidade aos atos, resguardando direitos de terceiros, sendo a discussão, no caso, restrita às partes que diretamente se beneficiaram do ato de disposição do testador e que o reconhecem como legítimo, daí porque a ausência de registro não é suficiente para afastar a pretensão da embargada.

Ora, de forma certa ou errada, a questão foi apreciada pelo Tribunal estadual, que considerou a prescindibilidade do registro do usufruto para surtir efeitos entre as partes da relação jurídica, não havendo, portanto, a apontada negativa de prestação jurisdicional, motivo pelo qual se afasta a violação ao art. 489 do Código de Processo Civil de 2015.

Quanto ao mérito, cumpre destacar que o usufruto é direito real sobre coisa, direito ou patrimônio não próprios, limitado no tempo e adstrito à destinação econômica do objeto usufruído, ficando o proprietário com a nua-propriedade da coisa, pois não pode usar ou fruir, cabendo-lhe apenas dispor.

A constituição do usufruto, via de regra, pode ser com "(1) o registro do título da matrícula do imóvel no Cartório, no caso de imóvel (art. 1.391, CC); (2) a tradição, no caso de imóvel (art. 1.226, CC); e (3) o transcurso do tempo no caso de usucapião, que pode envolver móvel ou imóvel" (OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; COSTA-NETO, João. *Direito civil*: volume único. Rio de Janeiro: Forense, 2022. p. 1.057).

No mesmo sentido são as lições de Pontes de Miranda:

O usufruto é constituído, diz-se, por ato do homem ou pela lei. Isso não significa que os casos de usufruto dito legal sejam estranhos à vontade humana, nem que se prescindia da regra jurídica quando negocialmente se constitui usufruto. A constituição do usufruto ou é por eficácia de negócio jurídico, com o acordo de constituição, ou resulta de fatos a que a lei atribui a criação de usufruto. (MIRANDA, Pontes de. *Tratado de direito privado*. v. 19. Campinas: Bookseller, 2002. p. 71)

No que tange à primeira conjectura da constituição acima delineada, que é a aplicável ao presente caso, destaca-se que o art. 1.391 do CC determina que a sua constituição depende do registro em Cartório de Registro de Imóveis, ou seja, tratando-se de bem imóvel, o registro coloca-se como pressuposto necessário – tanto à constituição quanto à desconstituição do direito real de usufruto –, a partir do qual passará a produzir os seus consectários legais, sobretudo em relação a terceiros.

Assinala-se, contudo, que há uma exceção à regra, qual seja, os casos de usufruto decorrente de lei, pois nessas hipóteses o direito real surge da própria lei, que confere a publicidade que o registro de imóveis lhe daria.

Denota-se, portanto, que o principal intento da determinação legal de registro do usufruto em cartório é exatamente dar publicidade ao instituto, de maneira que possa ser oponível a terceiros, pois o registro é requisito para eficácia *erga omnes* do direito real.

A propósito, o art. 167, II, 2, da Lei n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos) assenta que, no Cartório de Registro de Imóveis, serão feitos, além da matrícula, a averbação, por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais, complementando o art. 252 da lei de regência que "o registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido".

Em face disso, pode-se concluir que o registro do usufruto no Cartório de Registro de Imóveis apenas constitui o direito real perante terceiros, reconhecendo-se a situação jurídica que já existe entre as partes a partir do negócio jurídico que o instituiu, já que a função primordial dos registros públicos é assegurar a legalidade, publicidade,

autenticidade, segurança e eficácia das informações.

Por conseguinte, na discussão envolvendo apenas a usufrutuária e a nua-proprietária, não há óbice para que a parte diretamente beneficiária do ato busque a proteção do seu direito em relação à outra.

No caso em apreço, vê-se que o usufruto sobre 2 (dois) imóveis foi instituído por testamento lavrado em escritura pública perante tabelião de notas, pelo Sr. Alberto Augusto Martins (marido da autora e pai da ré), de modo que, em relação à usufrutuária e à nua-proprietária, o negócio jurídico era existente e válido, tendo sua eficácia se verificado entre elas com o implemento da condição inerente ao testamento – morte do testador.

Desse modo, como a pretensão da autora é cobrar aluguéis decorrentes do uso exclusivo dos bens imóveis pela nua-proprietária, não se pode alegar a existência da formalidade de registro do usufruto no cartório de imóveis, até porque, na espécie, não há nenhum questionamento quanto às disposições de última vontade do testador ou acerca do uso exclusivo dos bens.

Percebe-se, ademais, que, segundo os elementos explicitados pelo acórdão recorrido, após a morte do pai, a ré alegou que vinha pagando aluguéis no valor R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) para ambos os imóveis, mas foi reconhecido que tal quantia correspondia a apenas um dos imóveis e deveria apenas ser descontada dos valores a serem apurados em cumprimento de sentença.

Assim, ficou demonstrado que a própria nua-proprietária tinha conhecimento da instituição do usufruto em favor da usufrutuária, tanto que já realizava o pagamento parcial pelo uso exclusivo dos bens, de maneira que não se pode desconsiderar essa realidade para se privilegiar a formalidade de registro em cartório, sob pena de se homenagear, indevidamente, o enriquecimento sem causa da nua-proprietária.

Como se não bastasse, ao efetuar o pagamento de valores a título de aluguéis de um dos imóveis, a nua-proprietária reconheceu, ainda que implicitamente, a instituição do usufruto, não podendo agora, na ação de cobrança de aluguéis, alegar que o débito não existe por ausência de registro público, o que configura ofensa ao princípio do *venire contra factum proprium*.

Diante dessas considerações, torna-se imperiosa a manutenção das conclusões do acórdão recorrido, que reconheceu parcialmente a pretensão da autora para condenar a ré ao pagamento dos aluguéis faltantes.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2019/0261236-4 PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.860.313 / SP

Número Origem: 10353868020148260100

PAUTA: 15/08/2023

JULGADO: 15/08/2023

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ONOFRE DE FARIA MARTINS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ADA MARIA MARTINS SCHEER
ADVOGADOS : DENIVALDO BARNI - SP051448
 DENIVALDO BARNI JÚNIOR - SP235518
RECORRIDO : ALICE HELENA MARTINS MOYSES
ADVOGADO : ALLESSANDRA HELENA NEVES - SP157126

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto do Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze, negando provimento ao recurso especial, pediu vista antecipada a Sra. Ministra Nancy Andrighi. Aguardam os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.860.313 - SP (2019/0261236-4)
RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
RECORRENTE : ADA MARIA MARTINS SCHEER
ADVOGADOS : DENIVALDO BARNI - SP051448
DENIVALDO BARNI JÚNIOR - SP235518
RECORRIDO : ALICE HELENA MARTINS MOYSES
ADVOGADO : ALLESSANDRA HELENA NEVES - SP157126

VOTO-VISTA

A SENHORA MINISTRA NANCY ANDRIGHI:

Cuida-se de recurso especial interposto por ADA MARIA MARTINS SCHEER com fundamento na alínea “a” do permissivo constitucional.

Recurso especial interposto em: 14/3/2019.

Ação: “de arbitramento de aluguel” (fl. 1) ajuizada por EMMA CASTANHA MARTINS – posteriormente substituída, em virtude de seu falecimento, por ALICE HELENA MARTINS MOYSES – em face da parte recorrente, sua filha.

Sentença: julgou improcedente o pedido, por entender que, nos termos do art. 1.391 do Código Civil, a autora não comprovou ser usufrutuária do imóvel referido na inicial na medida em que não houve o registro do testamento no Cartório de Registro de Imóveis.

Acórdão: por unanimidade, deu parcial provimento à apelação, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO. ARBITRAMENTO DE ALUGUEIS. Testamento deixado pelo falecido marido da autora e que teria previsto o legado de bens imóveis, deixados em usufruto vitalício para ela e que estariam a ser ocupados exclusivamente pela nu-proprietária. Sentença de improcedência. Insurgência pela autora. PRELIMINAR DE FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO DA R. SENTENÇA. Sentença que, embora concisa, mostra-se suficientemente fundamentada, permitindo o exato conhecimento da motivação adotada pelo julgador que conduziu à improcedência da demanda. CERCEAMENTO DE DEFESA INOCORRENTE. Prova documental que se mostra suficiente ao deslinde do feito, desnecessária a prova oral para o fim pretendido pela autora, na medida em que não há controvérsia quanto ao uso exclusivo dos imóveis pela ré. Ademais, decisão de indeferimento à produção de provas em audiência que restou irrecorrido. MÉRITO. Usufruto constituído em testamento



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

público lavrado perante tabelião. Inexistência de questionamentos, pelas partes, quanto à higidez do ônus que grava os bens imóveis. Registro que tem o escopo de assegurar direitos de terceiros, não afetando o ato de disposição em demanda entre as partes que dele se beneficiaram e que o reconhecem. Pretensão ao recebimento de alugueis pelo uso exclusivo dos imóveis que encontra fundamento no art. 1.394 do Código Civil. Precedentes. ALUGUEIS. Documentos exibidos com a contestação que permitem o reconhecimento de pagamentos feitos pela ré à autora por força do uso de apenas um dos imóveis. Lançamento da informação quanto ao destino dos recursos no verso dos cheques. Alegação de que teriam destino diverso que não encontra amparo nos autos. Valores praticados que não diferem substancialmente do constante nas avaliações que instruíram a inicial. Manutenção. Necessidade, apenas, de estipulação de índice de reajuste anual, de forma a preservar seu valor monetário. Segundo imóvel. Divergência quanto aos valores que justifica seja relegada a efetiva apuração do valor locativo quanto a ele para liquidação de sentença, adotado como termo inicial a citação. Sentença reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.
(fl. 135)

Embargos de declaração: opostos, foram rejeitados (fls. 158-163).

Recurso especial: alega, em síntese, ofensa aos arts. 489, 1.022 e 1.025 do Código de Processo Civil e ao art. 1.391 do Código Civil, ao argumento de que: a) estaria caracterizada negativa de prestação jurisdicional; e b) tendo em vista a ausência de registro no Cartório de Registro de Imóveis, não foi constituído o usufruto, motivo pelo qual não merece acolhida a pretensão de arbitramento de aluguel em favor da parte autora.

Prévio juízo de admissibilidade: o TJSP inadmitiu o recurso especial interposto (fls. 195-196).

Em decisão de fls. 231-233, o e. Relator converteu o agravo em recurso especial.

Voto do Min. Marco Aurélio Bellizze (Relator): votou no sentido de negar provimento ao recurso especial, mantendo o arbitramento de aluguel, ao fundamento de que: a) o registro do usufruto em cartório teria por objetivo dar publicidade ao instituto, tornando-o oponível a terceiros; b) o registro apenas reconhece situação jurídica que já existe entre as partes a partir do negócio



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

jurídico que o instituiu; c) na hipótese dos autos, o usufruto foi instituído por testamento lavrado em escritura pública perante tabelião de notas, de modo que, em relação à usufrutuária e à nua-proprietária, o negócio jurídico era existente e válido, tendo sua eficácia se verificado entre elas com a morte do testador; d) como a pretensão da autora é cobrar aluguéis decorrentes do uso exclusivo dos bens imóveis pela nua-proprietária, não se pode alegar a existência da formalidade do registro do usufruto; e e) o comportamento da nua-proprietária caracterizaria *venire contra factum proprium*.

Pedi vista dos autos para melhor examinar a matéria.

É o relatório.

1. O propósito recursal consiste em dizer se é possível a condenação da nua-proprietária ao pagamento de aluguel em favor da usufrutuária pelo uso exclusivo de imóvel objeto de usufruto não registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

2. De início, conforme o bem lançado voto do e. Relator, deve ser afastada a existência de negativa de prestação jurisdicional, pois a matéria impugnada foi enfrentada de forma objetiva e fundamentada no julgamento do recurso, naquilo que o Tribunal *a quo* entendeu pertinente à solução da controvérsia.

3. No mérito, o deslinde da controvérsia perpassa pela definição do exato momento em que ocorre a constituição do usufruto.

4. Na específica hipótese de usufruto de imóvel instituído em testamento, como na espécie, impõe-se verificar se o referido direito real existe desde a morte do testador ou se, em vez disso, o seu nascimento depende do registro do testamento no Cartório de Registro de Imóveis, o que não ocorreu na



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

presente demanda.

5. Isso porque, se o usufruto existir mesmo sem o registro, será possível o arrendamento de aluguel tendo em vista o uso exclusivo do imóvel pela nua-proprietária. Por outro lado, se a constituição do usufruto depender do registro do testamento, não haverá, em princípio, razão para o arrendamento de aluguel porque usufruto nem sequer existirá.

1. DO REGISTRO COMO ELEMENTO DE EXISTÊNCIA DO USUFRUTO SOBRE BENS IMÓVEIS

6. O e. Relator, em seu judicioso voto, a despeito de citar o art. 1.391 do CC, entende que o registro teria como objetivo tão somente conferir publicidade, mas o usufruto existiria entre as partes, independentemente de registro, desde o negócio jurídico que o instituiu. O registro do usufruto, nessa perspectiva, possuiria tão somente efeito declaratório.

7. A questão, portanto, nos termos do voto do Relator, seria resolvida no Plano da Eficácia: o registro teria por objetivo conferir publicidade e eficácia *erga omnes*, mas o direito real de usufruto já produziria efeitos somente entre as partes. Veja:

Denota-se, portanto, que o principal intento da determinação legal de registro do usufruto em cartório é exatamente dar publicidade ao instituto, de maneira que possa ser oponível a terceiros, pois o registro é requisito para eficácia *erga omnes* do direito real.

[...]

Em face disso, pode-se concluir que o registro do usufruto no Cartório de Registro de Imóveis apenas constitui o direito real perante terceiros, reconhecendo-se a situação jurídica que já existe entre as partes a partir do negócio jurídico que o instituiu, já que a função primordial dos registros públicos é assegurar a legalidade, publicidade, autenticidade, segurança e eficácia das informações.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

8. No entanto, rogando as mais respeitosas vênias, a presente controvérsia não encontra solução, propriamente, no Plano da Eficácia, mas sim no Plano da Existência do Mundo Jurídico.

9. A distinção possui notória utilidade teórica e prática, pois, conforme ressalta Pontes de Miranda, “quando os juristas raciocinam como se houvesse o mundo fáctico e o mundo dos efeitos jurídicos, saltam por sobre dois planos, que vêm antes: o da existência e o da validade” (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. eficácia jurídica, direitos e ações. Atual. por Marcos Bernardes de Mello e Marcos Ehrhardt Jr. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. t. 5. p. 69).

10. O usufruto “é direito real limitado que consiste em ter determinada pessoa, física ou jurídica, o uso e a fruição da coisa gravada, respeitados a própria coisa e o seu destino” (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. direito das coisas, usufruto e uso. t. 19. Atual. Nelson Nery Jr. e Luciano de Camargo Penteado. São Paulo: RT, 2012, p. 78).

11. No que diz respeito aos modos de constituição, o usufruto pode ser constituído (a) por força de lei (p.ex. usufruto dos pais sobre os bens dos filhos menores), (b) por ato jurídico *inter vivos* (p.ex. doação com reserva de usufruto) ou (c) por ato jurídico *causa mortis* (p.ex. testamento).

12. Tratando-se de usufruto de bem imóvel – como na hipótese dos autos –, o art. 1.391 do CC é peremptório ao atribuir ao registro a natureza de elemento de existência do instituto, *verbis*:

Art. 1.391. O usufruto de imóveis, quando não resulte de usucapião, constituir-se-á mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis.

13. O verbo utilizado pelo Código – “constituir” – representa expressão por meio da qual quis o legislador acentuar ser o registro ato



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

constitutivo do usufruto, não se tratando apenas de um ato exigido para a sua publicidade ou eficácia.

14. De igual modo, a Lei de Registros Públicos é expressa ao submeter o usufruto de imóveis ao registro no Cartório de Registro de Imóveis:

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;

15. Cuida-se de aplicação da tradicional regra do Direito Brasileiro segundo a qual a aquisição ou a constituição de direito real imobiliário exige o registro, conforme se extrai do art. 1.227 do CC. Confira-se:

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

16. Observa-se, portanto, *data máxima venia*, que o usufruto de imóveis não existe juridicamente “a partir do negócio jurídico que o instituiu”, mas sim desde o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

17. Com efeito, no sistema jurídico nacional, em regra, o registro do usufruto possui eficácia constitutiva e não declaratória. Sem o registro não há usufruto sobre imóvel, tornando-se prejudicada qualquer discussão acerca da abrangência de sua eficácia. O que não existe não produz efeitos, seja *erga omnes*, seja *inter partes*. A solução, repita-se, está no Plano da Existência, não no da eficácia.

18. Essa compreensão encontra-se, de há muito, sedimentada em nosso Direito Civil, como atesta a clássica lição de Carvalho Santos:

O usufruto de imóveis dependerá de transcrição no respectivo registro. Ainda aqui o Código segue a regra geral, segundo a qual não admite transferência de bens imóveis nem a constituição de direitos reais imobiliários sem a transcrição ou inscrição no registro.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

[...]

A exigência diz respeito apenas ao usufruto de imóveis com o que o Código se mostra coerente dentro do seu sistema. O usufruto das coisas móveis e dos créditos se estabelece pela transferência ao usufrutuário.

[...]

O que importa em reconhecer que o usufruto de imóveis não registrado não prevalece como direito real, nem mesmo entre as partes.

(SANTOS, João Manuel de Carvalho. *Código Civil brasileiro interpretado*. v. 9. 14. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1982, p. 360-361) [g.n.]

19. Na doutrina contemporânea, não destoa a doutrina de Luciano de Camargo Penteado:

O usufruto de imóveis, como ademais qualquer direito real imobiliário, para sua constituição, depende do registro no CRI competente. Entende-se que o usufruto abrange os acessórios da coisa e os seus acréscidos. Assim, as pertencas de um imóvel, como mobília, quadros, tapetes, salvo disposição em sentido contrário, compreendem-se dentro da situação jurídica do usufruto.

(PENTEADO, Luciano de Camargo. *Direito das Coisas*. São Paulo: RT, 2014)

20. No mesmo sentido, Orlando Gomes pontifica que, “quando o usufruto recai em coisas imóveis, é necessária a transcrição do título no Registro Público. Para o usufruto de coisas móveis, basta a tradição” (GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 21. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012).

21. Cita-se, ainda, a título de exemplo, copiosa doutrina, clássica e contemporânea: PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. direito das coisas, usufruto e uso. t. 19. Atual. Nelson Nery Jr. e Luciano de Camargo Penteado. São Paulo: RT, 2012, p. 118 e 126-127; PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das Coisas*. 2. ed. emendada. Rio de Janeiro: Jacintho Ribeiro dos Santos, 1905, p. 222; VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil*. reais. 22. ed. Barueri: Atlas, 2022; NERY, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. *Código Civil Comentado*. 4. ed. São Paulo: RT, 2022; FIUZA, César. *Direito Civil*. curso completo. 18. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: RT, 2015; TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

FILHO, Carlos Edilson do; RENTERIA; Pablo. *Fundamentos do Direito Civil*. direitos reais. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022; RODRIGUES, Silvio. *Direito Civil: direito das coisas*. v. 5. 28. ed. rev. e atual. 6. tir. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 301-302; GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro*. *Direito das Coisas*. v. 5. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2022; BENACHIO, Marcelo In NANNI, Giovanni Ettore (Coord.). *Comentários ao Código Civil*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2021.

22. Ademais, se o registro do usufruto é condição para a própria existência do referido direito real limitado, não há que se falar em “constituição de direito real perante terceiros”, isto é, em um direito real que, antes do registro, existiria para algumas pessoas, mas não para outras.

23. Os direitos pessoais, é verdade, podem, eventualmente, adquirir eficácia *erga omnes* através do registro, como ocorre, por exemplo, com o registro do contrato de locação, mas nem por isso se constitui direito real. O mesmo, no entanto, não ocorre com os direitos reais, que possuem, por natureza, eficácia contra todos (*erga omnes*), isto é, em face do sujeito passivo total ou universal (Cf. MELLO, Marcos Bernardes de. *Teoria do Fato Jurídico*. Plano da Eficácia. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 219-229).

24. Em suma, não é possível afirmar que, antes do registro, o direito real limitado de usufruto sobre bem imóvel existiria tão somente entre nua-proprietária e usufrutuária e, por isso, seria admitido o arbitramento de aluguel.

25. Assim, rogando as mais respeitosas vênias, o que deve ficar claro é que, no sistema jurídico brasileiro, a teor dos arts. 1.227 e 1.391 do CC, a regra geral é a de que o usufruto sobre bem imóvel constitui-se com o registro no Cartório de Registro de Imóveis.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2. DO USUFRUTO INSTITUÍDO *MORTIS CAUSA*

26. A hipótese dos autos, no entanto, possui peculiaridade que deve ser considerada.

27. Com efeito, tratando-se de usufruto instituído *mortis causa*, por meio de testamento, impõe-se verificar se merece aplicação a regra geral acima enunciada.

28. Isso porque não se pode olvidar que o Direito das Sucessões brasileiro tem no princípio da *saisine* sua pedra angular.

29. O referido instituto, como cediço - cujas raízes remontam ao direito franco-germânico -, determina a imediata transmissão de todas as posições jurídicas ativas e passivas titularizadas pelo *de cujus* aos sucessores no exato momento da morte. É a antiga parêmia medieval: o morto empossa o vivo (*le mort saisit le vif*).

30. É princípio básico do direito brasileiro o de que não há patrimônio sem sujeito. Aberta a sucessão, ocorre, imediatamente, a modificação subjetiva, conforme se extrai do art. 1.784 do CC: "aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários".

31. Nesse contexto, as normas relativas ao usufruto devem ser interpretadas sistematicamente com aquelas próprias do Direito das Sucessões.

32. Desse modo, na hipótese de usufruto instituído por testamento, por imperativo de interpretação sistemática, a exigência de registro no Cartório de Registro de Imóveis deve ser excepcionada.

33. Em virtude do regime próprio do Direito das Sucessões, o registro deixa de ser constitutivo e passa a ser meramente declaratório, pois é preciso respeitar o princípio da *saisine*, seja a sucessão legítima, seja testamentária



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. A saisina no Direito Brasileiro. *Ciência do direito: revista dos juizes e juristas brasileiros*, v. 1, n. 2, p. 120, jun. 1934. p. 120).

34. A propósito, importa mencionar as lições sempre atuais de Pontes de Miranda, que, na hipótese de usufruto instituído em testamento, é expresso ao excepcionar a regra geral da constituição pelo registro em virtude da *saisine*, então prevista no art. 1.572 do CC/1916, *verbis*:

1. NASCIMENTO DO USUFRUTO. - O usufruto sôbre imóveis constitui-se por negócio jurídico entre vivos, desde a inscrição no registo, em sendo entre vivos a constituição (Código Civil, art. 715), ou em virtude de sucessão legítima ou testamentária, em se tratando de herança de usufruto (art. 1.572). Os arts. 715, 615 e 856, III, têm de ser interpretados em concordância com o art. 1.572, que rege a *saisina*.

[...]

1. DEIXA HEREDITÁRIA DE USUFRUTO. - A deixa hereditária de usufruto pode ser legítima se o decujo, pai ou mãe, entendera fazer a partilha da herança e a fez com dedução de usufruto para algum dos herdeiros (Código Civil, art. 1.776). De regra, é testamentária; oriunda, portanto, de negócio jurídico, e não da lei. O problema mais grave é o que concerne ao momento da constituição, se foi mortis causa. A partilha, feita pelo decujo, em se tratando de herança legítima, pode estabelecer usufruto, que se rege pelo art. 1.572, a despeito de ter de ser homologada e registada. É preciso atender-se a que o testamento e a partilha feita pelo decujo, qualquer que seja o objeto do usufruto, estão sujeitos ao art. 1.572.

(PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. direito das coisas, usufruto e uso. t. 19. Atual. Nelson Nery Jr. e Luciano de Camargo Penteadó. São Paulo: RT, 2012, p. 118 e 126-127) [g.n.]

35. Não era outra a opinião Lafayette Rodrigues Pereira em sua clássica obra acerca do Direito das Coisas, segundo o qual “a disposição testamentaria opéra por força própria, independentemente de facto posterior, a constituição real do usufruto” (PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das Cousas*. 2. ed. emendada. Rio de Janeiro: Jacintho Ribeiro dos Santos, 1905, p. 222).

36. Modernamente, Paulo Lôbo assevera que a constituição do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

usufruto *mortis causa* ocorre, de fato, com a abertura da sucessão, tendo o registro imobiliário natureza meramente declarativa, *verbis*:

A constituição do direito real de usufruto por causa da morte faz-se pelo testamento, cujos efeitos surgem com a abertura da sucessão, por força de lei (*saisine*), tendo o registro imobiliário natureza declarativa. Igualmente, o usufruto de toda a herança não depende de registro. O legado de usufruto, sem fixação de tempo, entende-se deixado ao legatário por toda a sua vida (CC, art. 1.921). O legado pode ater-se apenas ao usufruto de determinado bem ou direito, sem transferência do domínio ao legatário.

(LÔBO, Paulo. *Direito Civil*. Coisas. v. 4. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2023) [g.n.]

37. Não destoam a posição de Francisco Eduardo Loureiro:

Em relação ao usufruto decorrente de negócio *inter vivos*, o registro imobiliário para imóveis ou a tradição, para bens móveis, são constitutivos do direito real (v. art. 1.391). É solene, porque exige forma escrita qualquer que seja o objeto. [...] Em relação à aquisição *causa mortis*, em razão da *saisina*, o registro tem efeito somente publicitário e regularizatório.

[...]

O artigo em estudo contém certa imprecisão. Deve ser lido do seguinte modo: o usufruto adquirido a título derivado por negócio jurídico *inter vivos*, tendo por objeto coisa imóvel, somente se adquire com o registro imobiliário. Isso porque, como vimos no comentário ao artigo anterior, o usufruto adquirido por testamento se transmite ao herdeiro ou legatário com a morte do testador e não com o registro imobiliário, em razão do direito da *saisina*. O registro, em tal caso, tem efeito meramente publicitário e regularizatório, mas não constitutivo do direito real.

(LOUREIRO, Francisco Eduardo *INPELUSO*, Cezar (Coord.). *Código Civil Comentado*. doutrina e jurisprudência. 5. ed. rev. e atual. Barueri: Manole, 2011, p. 1474 e 1476) [g.n.]

38. No mesmo sentido: PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Reformulação da Ordem Jurídica e outros Temas*. Rio de Janeiro: Forense, 1980, p. 177; ROSENVALD, Nelson; BRAGA NETTO, Felipe. *Código Civil Comentado*. 4. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Juspodivm, 2023, p. 1613; NADER, Paulo. *Curso de Direito Civil*. direito das coisas. v. 4. 7. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

39. Desse modo, é possível concluir que, muito embora a regra geral seja a constituição do usufruto sobre imóveis por meio do registro,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

excepcionalmente, na hipótese de usufruto instituído *mortis causa*, o referido direito real limitado constitui-se no momento da abertura da sucessão em razão do princípio da *saisine*, tendo o registro imobiliário, nessa situação, natureza declarativa.

3. DA HIPÓTESE DOS AUTOS

40. Na hipótese dos autos, como o usufruto foi instituído por testamento, não era mesmo necessário o registro no Cartório de Registro de Imóveis para a sua constituição, motivo pelo qual, existente o usufruto, é devido o arrendamento de aluguel pela utilização exclusiva do imóvel pela nua-proprietária, conforme decidido pela Corte de origem.

41. Situação diversa ocorreria se o usufruto fosse constituído por ato *inter vivos*, pois, nessa hipótese, inexistindo registro, não haveria usufruto, o que afastaria o arrendamento de aluguel, ao menos com fundamento nesse direito real sobre coisa alheia.

42. Logo, a possibilidade de fixação de aluguel, na espécie, não decorre do fato de que (I) a controvérsia se circunscreve apenas às partes, ou (II) de que a eficácia do usufruto existiria somente entre elas ou, ainda, (III) de que existiria um direito real somente entre recorrente e recorrida, mas sim do fato de que o usufruto instituído *mortis causa* existe em sua plenitude - em virtude do princípio da *saisine* - desde a abertura da sucessão, sem que seja necessária qualquer ressalva ou recurso a cláusulas gerais como a da boa-fé objetiva.

43. Em síntese, impõe-se a manutenção do acórdão estadual simplesmente porque, na hipótese dos autos, o usufruto existe juridicamente



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

desde a morte do testador e, conforme se extrai dos fatos delineados pela Corte de origem, a usufrutuária encontra-se privada de usar e fruir dos imóveis em razão do uso exclusivo pela nua-proprietária.

4. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, por fundamentação substancialmente diversa, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1860313 - SP (2019/0261236-4)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : ADA MARIA MARTINS SCHEER
ADVOGADOS : DENIVALDO BARNI - SP051448
DENIVALDO BARNI JÚNIOR - SP235518
RECORRIDO : ALICE HELENA MARTINS MOYSES
ADVOGADO : ALLESSANDRA HELENA NEVES - SP157126

VOTO-VOGAL

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS:

Cuida-se de recurso especial interposto por ADA MARIA MARTINS SCHEER contra acórdão do TJSP assim ementado (fl. 135):

APELAÇÃO. ARBITRAMENTO DE ALUGUEIS. Testamento deixado pelo falecido marido da autora e que teria previsto o legado de bens imóveis, deixados em usufruto vitalício para ela e que estariam a ser ocupados exclusivamente pela nu-proprietária. Sentença de improcedência. Insurgência pela autora. PRELIMINAR DE FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO DA R. SENTENÇA. Sentença que, embora concisa, mostra-se suficientemente fundamentada, permitindo o exato conhecimento da motivação adotada pelo julgador que conduziu à improcedência da demanda. CERCEAMENTO DE DEFESA INOCORRENTE. Prova documental que se mostra suficiente ao deslinde do feito, desnecessária a prova oral para o fim pretendido pela autora, na medida em que não há controvérsia quanto ao uso exclusivo dos imóveis pela ré. Ademais, decisão de indeferimento à produção de provas em audiência que restou irrecorrido. MÉRITO. Usufruto constituído em testamento público lavrado perante tabelião. Inexistência de questionamentos, pelas partes, quanto à higidez do ônus que grava os bens imóveis. Registro que tem o escopo de assegurar direitos de terceiros, não afetando o ato de disposição em demanda entre as partes que dele se beneficiaram e que o reconhecem. Pretensão ao recebimento de alugueis pelo uso exclusivo dos imóveis que encontra fundamento no art. 1.394 do Código Civil. Precedentes. ALUGUEIS. Documentos exibidos com a contestação que permitem o reconhecimento de pagamentos feitos pela ré à autora por

força do uso de apenas um dos imóveis. Lançamento da informação quanto ao destino dos recursos no verso dos cheques. Alegação de que teriam destino diverso que não encontra amparo nos autos. Valores praticados que não diferem substancialmente do constante nas avaliações que instruíram a inicial. Manutenção. Necessidade, apenas, de estipulação de índice de reajuste anual, de forma a preservar seu valor monetário. Segundo imóvel. Divergência quanto aos valores que justifica seja relegada a efetiva apuração do valor locativo quanto a ele para liquidação de sentença, adotado como termo inicial a citação. Sentença reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Nas razões do recurso especial, a recorrente aduziu violação dos arts. 489 do CPC e 1.391 do CC. Argumenta, em síntese, que ocorrera deficiência na fundamentação e, no mérito, que o pedido requerido (arbitramento de aluguel) não seria devido visto que o usufruto do imóvel não estava devidamente registrado no cartório de imóveis.

É, no essencial, o relatório.

Conforme sintetizado pelo relator, Ministro Marco Aurélio Bellizze, o propósito recursal diz respeito a, além de verificar a existência de negativa de prestação jurisdicional, definir se é possível a condenação da nua-proprietária ao pagamento de aluguéis pelo uso exclusivo de imóvel com usufruto não registrado em cartório.

Diante do contexto recursal, consignou que não houve negativa de prestação jurisdicional e, no mérito, leciona que a determinação contida no art. 1.391 do CC (necessidade de promover o registro do usufruto no cartório de imóveis) visa "exatamente dar publicidade ao instituto, de maneira que possa ser oponível a terceiros, pois o registro é requisito para eficácia *erga omnes* do direito real", previsão que não tocaria à recorrente, pois ela sempre foi a nua-proprietária do bem, tendo amplo conhecimento de sua instituição, sendo legítimo, por conseguinte, o arbitramento de aluguéis em seu desfavor.

Confira-se a ementa sugerida por Sua Excelência:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. USUFRUTO. USO EXCLUSIVO. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. DIREITO REAL SOBRE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE REGISTRO EM CARTÓRIO DE IMÓVEIS. PRESCINDIBILIDADE. NEGÓCIO JURÍDICO EXISTENTE, VÁLIDO E EFICAZ ENTRE AS PARTES. RECURSO ESPECIAL

DESPROVIDO.

1. Verifica-se que o Tribunal de origem analisou todas as questões relevantes para a solução da lide de forma fundamentada, não havendo falar em negativa de prestação jurisdicional.
2. O usufruto é direito real sobre coisa, direito ou patrimônio não próprios, limitado no tempo e adstrito à destinação econômica do objeto usufruído, ficando o proprietário com a nua-propriedade da coisa, pois não pode usar ou fruir, cabendo-lhe apenas dispor.
3. O art. 1.391 do CC determina que a constituição do usufruto sobre imóvel depende do registro em Cartório de Registro de Imóveis. A principal função dessa determinação legal é exatamente dar publicidade ao instituto, de maneira que possa ser oponível a terceiros, pois o registro é requisito para eficácia *erga omnes* do direito real.
4. Contudo, na discussão envolvendo apenas a usufrutuária e a nua-proprietária, não há óbice para que a parte diretamente beneficiária do ato busque a proteção do seu direito em relação à outra, independentemente do registro.
5. No caso em apreço, vê-se que o usufruto sobre 2 (dois) imóveis foi instituído por testamento lavrado em escritura pública perante tabelião de notas, de modo que, em relação à usufrutuária e à nua-proprietária, o negócio jurídico era existente, válido e eficaz. Ademais, a nua-proprietária já vinha pagando parte dos valores dos aluguéis decorrentes do uso exclusivo dos bens, não podendo agora alegar a ausência do registro para se esquivar do pagamento, sob pena de enriquecimento sem causa e ofensa ao princípio do *venire contra factum proprium*.
6. Recurso especial desprovido.

A Ministra Nancy Andrichi, por sua vez, em voto proferido nesta assentada, divergiu do relator quanto à fundamentação, entendendo que:

Com efeito, no sistema jurídico nacional, em regra, o registro do usufruto possui eficácia constitutiva e não declaratória. Sem o registro não há usufruto sobre imóvel, tornando-se prejudicada qualquer discussão acerca da abrangência de sua eficácia. O que não existe não produz efeitos, seja *erga omnes*, seja *inter partes*. A solução, repita-se, está no Plano da Existência, não no da eficácia.

(...)

Em suma, não é possível afirmar que, antes do registro, o direito real limitado de usufruto sobre bem imóvel existiria tão somente entre nua-proprietária e usufrutuária e, por isso, seria admitido o arbitramento de aluguel.

Assim, rogando as mais respeitadas vênias, o que deve ficar claro é que, no sistema jurídico brasileiro, a teor dos arts. 1.227 e 1.391 do CC, a regra geral é a de que o usufruto sobre bem imóvel constitui-se com o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Considerando, contudo, as particularidades da causa, entendeu ser inaplicável ao caso a regra geral enunciada, asseverando:

Desse modo, é possível concluir que, muito embora a regra geral seja a constituição do usufruto sobre imóveis por meio do registro, excepcionalmente, na hipótese de usufruto instituído mortis causa, o referido direito real limitado constitui-se no momento da abertura da sucessão em razão do princípio da saisine, tendo o registro imobiliário, nessa situação, natureza declarativa.

Com a vênia da Ministra Nancy Andrighi, acompanho o entendimento do relator, pois, além da ausência de prestação jurisdicional, a questão do dever dos alugueis tão somente por ausência de registro não se sustenta, como bem destacou, na hipótese em que a demanda é manejada exatamente entre a usufrutuária e a nua-proprietária, partes que sempre estiveram cientes dos termos lavrados do usufruto.

Ante o exposto, acompanho o voto do relator para negar provimento ao recurso especial.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2019/0261236-4 PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.860.313 / SP

Número Origem: 10353868020148260100

PAUTA: 15/08/2023

JULGADO: 22/08/2023

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ADA MARIA MARTINS SCHEER
ADVOGADOS : DENIVALDO BARNI - SP051448
 DENIVALDO BARNI JÚNIOR - SP235518
RECORRIDO : ALICE HELENA MARTINS MOYSES
ADVOGADO : ALLESSANDRA HELENA NEVES - SP157126

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista da Sra. Ministra Nancy Andrichi, a Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Vencidos quanto à fundamentação a Sra. Ministra Nancy Andrichi e o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Participaram do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrichi e os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro.