



**IV ENCONTRO REGIONAL DA  
ANOREG - MT**

**CAMPO NOVO DO PARECIS  
24/10/2009**

# ALIENAÇÃO DA NUA PROPRIEDADE E DO USUFRUTO PARA PESSOAS DIVERSAS

---

**José de Arimatéia Barbosa**

Oficial do Registro de Imóveis de Campo Novo do Parecis – MT,  
Pós-Graduado em Direito Público; Direito Notarial e Registral; Direito  
Civil e Processual Civil

Doutorando em Ciências Jurídicas e Sociais pela USMA -  
Universidad Del Museo Social Argentino. Uniaal - Universidades  
Associadas Da América Latina

# A ORIGEM DA POSSE - PROPRIEDADE

---

Registra a história que a posse tem sua origem na lei das XII tábuas, sucedida pelo Código de Justiniano que vigorou no mundo romano-germânico, influenciado na legislação européia, copiado por vários Países do oriente ao ocidente, vindo para o Brasil via ordenações do Reino.

# A ORIGEM DA POSSE - PROPRIEDADE

---

Textos bíblicos, contidos no velho testamento, revelam que a posse e/ou propriedade e sua alienação, remontam aos primórdios da própria civilização.

# A ORIGEM DA POSSE - PROPRIEDADE

---

“Tome estes documentos, este contrato de compra e venda, o exemplar selado e a cópia aberta e coloca-os em lugar seguro, para que se conservem por muito tempo; porque assim disse o Deus de Israel: **“ainda se comprarão casas, campos e vinhas nesta terra** “(Jer. 32:14-15)

# FATOS HISTÓRICOS – BRASIL COLONIA

---

Descoberto em 1500, INCORPORADO foi o Brasil à Coroa Portuguesa.

Dividido em Capitânicas Hereditárias - Recebiam Sesmarias - Concessões- os Portugueses que viessem colonizar as novas terras.

# O SISTEMA DE SESMARIAS

---

Concessão concedida aos amigos do Rei mediante certas condições, as quais não cumpridas, dentro do prazo previsto no título recebido , caía em comisso e a terra era devolvida à Coroa Portuguesa.

# SUSPENSÃO DAS CONCESSÕES DE TERRAS

---

**Em 17 de julho de 1822 -  
Suspensão das concessões de terras,  
que eram feitas, ora com o nome de  
sesmarias, ora com o de datas. ( Resolução  
nº 76- Reino- Resolução de consulta da mesa do  
desembargo do Paço )**

# PERIODO IMPERIAL

---

A Posse e Propriedade eram Institutos estranhos às Ordenações Portuguesas ( ***Afonsinas, Manoelinas e Filipinas*** ), pois não reconheciam a posse autônoma, mas tão somente mera ocupação

# DOMINIO - PÚBLICO X PRIVADO

---

Em **18 de setembro de 1850**, foi promulgada a **Lei nº 601**, com o fim de discriminar o domínio público do particular e regularizar a situação das terras, mandando legitimar as posses e revalidar as sesmarias.

# OBRIGATORIEDADE DOS REGISTROS DE TERRAS

---

A partir de 1822- com nossa independência política, gradativamente a propriedade foi passando para o domínio privado.

# OBRIGATORIEDADE DOS REGISTROS DE TERRAS

---

Conclusão: considerando que à época todas as terras brasileiras eram públicas, qualquer pessoa que se intitule proprietária de terras no País tem que provar que seu imóvel foi desmembrado, validamente, do patrimônio público.

# I - OBRIGATORIEDADE DOS REGISTROS DE TERRAS

---

Todos os possuidores de terras, qualquer que seja o título de sua propriedade, ou posse, são obrigados a fazer registrar as terras que possuíam, dentro dos prazos marcados. (Dec. 1.318, de 30 de janeiro de 1854- art.

91)

# II- OBRIGATORIEDADE DOS REGISTROS DE TERRAS

---

As formas e informações necessárias para que fossem realizados os registros, entre os quais: localização, situação, área, possuidor, título eram descritas nos arts. 93, 100 e 101, do citado Decreto .

# REGISTRO DO VIGÁRIO

---

Posteriormente, essas descrições, eram enviados para os vigários, que as conferiam, indicavam data de entrega, devolviam uma via ao apresentante e a outra era guardada para registro.

# POSSE E PROPRIEDADE NA CONSTITUIÇÃO DE 1824

---

Mesmo garantindo a propriedade em sua plenitude, a constituição de 1824-art. 179-XXII- a exemplo das ordenações portuguesas, manteve-se silente quanto aos institutos da posse e da propriedade.

As terras continuavam ocupadas por particulares ou eram do patrimônio imperial.

# POSSE COMO FORMA DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

---

Lei 601 de 18/09/1850 ( **Lei de terras** )- obrigou os posseiros desprovidos de quaisquer títulos a declararem suas posses perante os Registros de Freguesia ( **posteriormente Registro Paroquial ou Registro do Vigário** )

Sobre a validade dessas declarações, assim tem decidido nossos Tribunais:

# POSSE COMO FORMA DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE – DESCISÃO JUDICIAL

---

**Registro de Imóveis** – Registro Paroquial – Lei Imperial n. 601, de 1850 – Origem em simples declaração unilateral de posse, não tendo valor como títulos de domínio – Registro negado – Dúvida procedente – Recurso não provido - ( **JTJ/SP 137/595** )

# SEPARAÇÃO DA IGREJA DO ESTADO

---

Reconhecida a personalidade jurídica da igreja ( **Dec.119-A7/01/1890**), tanto a posse como a propriedade passaram a ser titulares perante a Administração imperial.

Em 1917, em vigor o código civil, afastada a posse, tornou-se obrigatório no Registro de Imóveis os títulos de venda de terras devolutas, excluindo-se outras aquisições, senão por título de compra feita ao império.

# POSSE – PROPRIEDADE – DOMINIO

---

**POSSE-** Espelha o comportamento aparente ser o proprietário. **Condição** daquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade (art. 1.196 do CC);

**PROPRIEDADE:** Direito real subjetivo, de ter, usar, gozar e dispor de um bem corpóreo ou incorpóreo, bem como reivindicá-lo de quem injustamente o detenha.(art. 1.228 do CC);

**DOMINIO-** Embora o código civil não o distingue de propriedade , este retrata a propriedade real , física e palpável sobre o bem

# POSSE X PROPRIEDADE - DOCTRINA

---

Segundo a doutrina dominante, posse é um poder de fato sobre uma coisa corpórea: **a efetiva subordinação física da coisa a alguém.**

**Distingue-se da propriedade, que é poder jurídico sobre a coisa, hoje não mais absoluto.**

**A posse é um fato; ao passo que a propriedade é um direito.**

# I - POSSE X PROPRIEDADE EM MATO GROSSO

---

Em nosso Estado, salvo raras exceções, o problema mais tormentoso enfrentado pelos Registradores e por todos aqueles que têm tratado dos assuntos referentes ao registro imobiliário, acredita-se seja este: onde está a posse e a propriedade ou apenas, mera ocupação e/ou a propriedade?

## II - POSSE X PROPRIEDADE EM MATO GROSSO

---

Nós, os concursados do ano 2003/04, recebemos de nossa eterna presidente, Nizete, a seguinte advertência: **Cuidado, muito cuidado, pois aqui existem deslocamentos e muitas sobreposições de áreas.**

Rematava dizendo que em MT é muito comum alguém dominar uma área de 10 mil hectares, sendo 1000-propriedade-titulada pelo Estado e/ou União, e 9000- posse ou mera ocupação, desprovida de qualquer documento.

# III - POSSE X PROPRIEDADE EM MATO GROSSO

---

Esse estado de coisas não é privilégio mato-grossense, já que sua presença é marcante na Região Norte e Centro Oeste do Brasil. (Vide Relatório da CPI da Ocupação das Terras Públicas na Amazônia- bem como-Averbação de BLOQUEIO de matrículas- provimento 013/2006-CJCI-DJPA-nº 3672,de23/06/2006)

# Legislação - PROPRIEDADE – DIREITOS REAIS

---

O Art. 1.225, I do Código Civil, além da propriedade, elenca vários outros direitos reais, cuja aquisição depende do correspondente registro imobiliário.

Por hora nos interessa apenas a aquisição da propriedade pelo REGISTRO do título (arts. 1245 a 1247 do CC).

# CONCEITO – PROPRIEDADE - REGISTRO IMOBILIÁRIO

---

Ao contrário de outras codificações , nosso Código Civil, não apresenta um conceito de propriedade. Limita-se a descrever seus elementos constitutivos, quando diz, em seu Art. 1.228:

Assim sendo, a propriedade, torna-se juridicamente constituída , quando registrada no RGI, junto à Matrícula do respectivo imóvel.

# CONSOLIDAÇÃO DOS REGISTROS DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

---

O registro da propriedade imobiliária, como função do Estado, foi instituído, no Brasil, pela Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864, seguido pelo código civil de 1916, arts. 856 a 262, atual arts. 1234 a 1247.

Somente em 09 de novembro de 1939 foi editado o Decreto 4.857, modificado pelo Decreto 5.318/40, dispondo quanto a execução dos serviços concernentes aos registros públicos. Sobre o tema está em vigor a lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que só entrou em vigor em 1º de janeiro de 1976.

# LEGISLAÇÃO - PROPRIEDADE

## Registro na Atualidade

---

Várias são as normas jurídicas dispondo sobre o direito real de propriedade:

CF/88, art. 5º, inc. XXII: “É garantido o direito de propriedade”;

Código Civil, art. 1225: trata dos direitos reais, dentre os quais está a propriedade;

Adiante, art. 1228 e ss. identifica o que é o direito de propriedade, sua aquisição etc.

# I - DIREITOS REAIS - PROPRIEDADE

---

A Lei dos Registros Públicos disciplina a forma e o procedimento para registro dos direitos reais no registro imobiliário:

- Artigo 227;
- Artigo 236;
- Artigo 176, §1º, inc. I, inc. II, 3, “a” e “b” e §§ 3º e 4º, todos da Lei 6.015/73.

## II - DIREITOS REAIS - USUFRUTO

---

Além da PROPRIEDADE, dentre os direitos reais, encontra-se elencado no Código Civil, art. 1.225-IV, o  
**USUFRUTO**

Fundamento legal, quando houver seu destaque da propriedade, através de sua reserva e/ou instituição- arts 1.390 e segts. Do Código Civil

# I - PROPRIEDADE UNA E INDIVISIVEL

---

- Doação ou venda da propriedade onerada com usufruto – transmissão da propriedade plena e após o registro do ônus, ou usufruto.
- Divisão da propriedade em suas diversas faculdades, que agrupadas na mesma pessoa demonina-se “Domínio”.

## II - PROPRIEDADE UNA E INDIVISIVEL

---

Interpretando-se os arts. 1.228 e 1.394, conclui-se que a cisão dos direitos inerentes a propriedade, mesmo que temporária, foi acolhida pelo Código Civil, quando diz, de um lado, a posse, o uso, administração e percepção dos frutos, e de outro a disposição e seqüela.

# III - PROPRIEDADE UNA E INDIVISIVEL

---

Justificadamente, s.m.j. entendemos ser desnecessário um segundo ato de registro, sobre o título de “Reservar ou manter”, o usufruto, eis que este não foi objeto de transmissão.

De acordo com o art. 167 – I – 7 – O usufruto, objeto de registro autônomo seria o de sua aquisição, oriunda do primitivo proprietário, ou de sua instituição por parte do adquirente da plena propriedade.

# BIPARTIÇÃO DA PROPRIEDADE

---

**PLENA-** Quando todas as faculdades do uso gozo, disposição e reivindicação pertencem exclusivamente a um mesmo titular.

**LIMITADA-** Quando uma das faculdades é destacada e transferida a outrem, a exemplo do USUFRUTO , em que o direito de uso e gozo passa a pertencer a outra pessoa.

# I - Manter-reservar- instituir-alienar

## Aquisição-Usufruto

---

Manter e reservar difere de instituir, notadamente quando da transmissão da plena propriedade de um imóvel para uma terceira pessoa.

In casu, não há falar-se em em manter ou reservar o usufruto sobre o imóvel alienado, eis que o transmitente ( primitivo proprietário) não mais detem parte destacada daquela propriedade.

## II- Manter-reservar- instituir-alienar Aquisição-Usufruto

---

Somente aquele que tem a plena propriedade pode manter, reservar, alienar ou instituir o usufruto sobre um bem, cujo domínio lhe pertence.

# III - Manter-reservar- instituir- alienar

---

Conclusão: um novo ou o primitivo proprietário poderá optar pela instituição do usufruto a favor de um terceiro usufrutuário, ou então, alienar para este tão somente a parte destacada da propriedade, qual seja o usufruto, ou fazendo em forma de venda e compra, ou em ultimo caso alienar, em forma de doação, mantendo ou reservando para si o direito real de usufruto.

Sendo o instituidor menor, mesmo que através de seus genitores, necessário se faz o Alvará Judicial específico , autorizando que o menor contraia aquele ônus real, a favor dos mesmos genitores ou de terceiros.( art. 1.691-Cód.Civil )

# É DEFESO ALIENAR O USUFRUTO

---

Uma vez instituído, mantido, reservado, ou adquirido por compra, o usufruto não pode ser alienado a terceiros.

Fundamento Legal: 1.393 –Código Civil- Doutrina e Jurisprudência

# EXTINÇÃO DO USUFRUTO

---

A forma mais comum de extinção do direito real de usufruto, ocorre pela Renúncia ou morte do usufrutuário, consolidando-se, em consequência, a plena propriedade, na pessoa do nu proprietário ( **art. 1.410-I- Código Civil** ), .

Em obediência ao princípio da continuidade registraria , a mutação ocorrida, prescinde de averbação na matrícula do respectivo imóvel.

# Posse e Propriedade – Domínio

## Legislação- Doutrina e Jurisprudência

---

### Limitação para alienação de terras públicas sem autorização do Senado da República:

Constituições de 1934 - **art.130** e a de 1937,art155= **10.000,00ha**

Emenda nº 10,de 09/1946, art.6º , e a Constituição de 1967, art. 154, reduziram o limite para para **3.000,00 há.**

Constituição de 1988, reduziu o limite para **2.500ha**,passando a autorização a ser concedida pelo **Congresso Nacional.**

# **REGISTRO DE IMÓVEIS E TÍTULOS E DOCUMENTOS**

---

**Rua Roberto Carlos Brólio, n. 432, Bairro  
Nossa Senhora Aparecida – CEP 78.360-  
000.**

**Comarca de Campo Novo do Parecis – MT.**

- **Fone/fax: (65) 3382-4316 e 3382-4317**
- **E-mail: [cartorioruibarbosa@vsp.com.br](mailto:cartorioruibarbosa@vsp.com.br)**

# Decreto.....

---

- Art. 91. Todos os possuidores de terras, qualquer que seja o título de sua propriedade, ou possessão, são obrigados a fazer registrar as terras, que possuirem, dentro dos prazos marcados pelo presente Regulamento, os quaes se começarão a contar, na Côrte, e Provincia do Rio de Janeiro, da data fixada pelo Ministro e Secretario d'Estado dos Negocios do Imperio, e nas Provincias, da fixada pelo respectivo Presidente.

# Decreto.....

---

Art. 93. As declarações para o registro serão feitas pelos possuidores, que as escreverão, ou farão escrever por outrem em dois exemplares iguais, assignando-os ambos, ou fazendo-os assignar pelo individuo, que os houver escripto, se os possuidores não souberem escrever.

Art. 101. As pessoas obrigadas ao registro apresentarão ao respectivo Vigario os dois exemplares, de que trata o Art. 93; e sendo conferidos por elle, achando-os iguaes e em regra, fará em ambos huma nota, que designe o dia de sua apresentação; e assignando as notas de ambos os exemplares, entregará hum delles ao apresentante para lhe servir de prova de haver cumprido a obrigação do registro, guardando o outro para fazer esse registro.

# Bibliografia

- **BALBINO FILHO**, Nicolau. Registro de Imóveis, Doutrina, Prática, Jurisprudência, 10<sup>a</sup> Ed., Editora Saraiva, 2004.

---

- **DINIZ**, Maria Helena. Sistemas de Registro de Imóveis, 4<sup>a</sup> Ed. Editora Saraiva, 2003.
- **CENEVIVA**, Walter. Lei 6.015/73- comentada- Editora Saraiva- 2004.
- **ÉLERES**, Paraguassú. Intervenção Territorial Federal na Amazônia. Belém, 2002.
- **SILVEIRA**, Mario Antonio. Registro de Imóveis. Função Social e responsabilidades. São Paulo, 2007.
- **TRECCANI**, Girolamo Domenico. Terras de Quilombo Caminhos e entraves do processo de titulação. Belém. 2006.
- **MURARO – SILVA**- Legislações agrárias do Estado de Mato Grosso-1<sup>a</sup>. Edição- Ed. Jurídica Mato-grossense