

Usufruto

Segundo Clóvis Bevilacqua, “o usufruto é o direito real, conferido a uma pessoa, durante certo tempo, que autoriza a retirar, de coisa alheia, os frutos e a utilidade que ela produz”.

Ou seja, é um direito total de gozo, sem alterar-se a substância da coisa. O usufrutuário não pode alterar a “essência” do bem imóvel. Para a pessoa física, o direito de usufruto não pode exceder o tempo de sua vida. Para a pessoa jurídica, não pode ultrapassar o prazo de 30 anos.

Pode recair sobre a totalidade do bem, ou parte dele, bem como pode abranger a totalidade dos frutos, ou parte deles.

Limites do usufruto

- O bem não pode ser alienado.
- O bem não pode ser gravado com penhor ou hipoteca.
- O direito de usufruto não pode ser alienado, apenas seu direito pode ser cedido.
- O instituidor do usufruto não pode prejudicar a parte legítima da herança (O TJSP já decidiu que há nulidade quando o usufruto é estabelecido sobre a parte tocante à legítima).

IMPORTANTE!

É permitido o usufruto simultâneo, desde que ele exista de maneira expressa, ainda que o usufrutuário seja casado.

Direitos do usufrutuário

- Direito de fruição.
- Direito de gozo.
- Direito de administração.

O direito ao usufruto não pode ser alienado ou onerado, mas pode ser arrendado ou alugado. O usufruto é impenhorável, mas é possível a penhorabilidade de seu exercício.

Casos específicos envolvendo o usufruto

- É possível a divisão de um bem mesmo sendo este gravado de usufruto.
- As partes podem acordar que, falecendo um dos usufrutuários, seu quinhão acresça ao do sobrevivente, caso em que deverá ser averbado.
- O usufruto é advindo do registro no Cartório de Registro de Imóveis, conforme o disposto no art. 1391, CC:

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

Quando resulta de usucapião, é reconhecido por sentença, que é um título judicial passível de registro e que tem natureza declaratória.

Natureza dos frutos

Os frutos podem ser naturais (recursos naturais) ou civis (aluguéis e juros).

O usufrutuário tem direito aos frutos naturais pendentes no início do usufruto (sem reembolso ao nu-proprietário). No entanto, o nu-proprietário tem direito aos frutos naturais pendentes no fim do usufruto (sem compensar as despesas do usufrutuário com essa produção).

Os frutos civis vencidos na data do início do usufruto são do proprietário. Já aqueles vencidos na data em que cessa o usufruto são do usufrutuário (ressalvados direitos de terceiros).

Obrigações do usufrutuário

- Fazer o inventário: os bens devem ser arrolados com a descrição do seu estado e valor.
- Dar caução: prestar garantia de cumprimento das obrigações.

IMPORTANTE!

O sujeito doa sua propriedade, mas reserva para si o usufruto. Ele está dispensado das obrigações listadas anteriormente.

Note-se ainda que o proprietário pode isentar o usufrutuário de ambas ou de somente uma dessas obrigações.

A doutrina entende que o juiz pode conceder tal isenção a pedido do usufrutuário.

E quando o bem gravado de usufruto pertence a mais de uma pessoa, a dispensa precisa ser dada por todos eles?

- A maioria não pode forçar a minoria a dispensar a caução.
- Nada impede um condômino de conceder a dispensa de sua parte.

O que acontece quando não há o cumprimento das obrigações?

- Se o usufrutuário não prestar as garantias, somente lhe é retirado o direito de administrar os bens. Assim, os bens serão administrados pelo proprietário, entregando os frutos (subtraídas as despesas de administração) ao usufrutuário.

Registro do usufruto

- O usufruto pode ser constituído por negócio jurídico ou de maneira legal.
- Pode ser por meio de contrato gratuito ou oneroso: a constituição do direito depende do registro.
- Usufruto do legatário: sendo causa mortis, seu registro é declaratório, não constitutivo.

Extinção do usufruto

Mediante o cancelamento no Registro de Imóveis, fundado em título que provê a causa extintiva, por meio de averbação simples. Quando exigir maiores indagações, é necessária a intervenção judicial. Ainda, quando o Oficial não se julgar convencido da suficiência da prova, ele pode suscitar dúvida.

- Renúncia ou morte.
- Extinção da pessoa jurídica.
- Cessaçãõ do motivo originário (condição resolutiva).
- Destruição da coisa.
- Consolidação da propriedade (usufruto e nu-propriedade são reunidos em uma pessoa).
- Inadimplência contratual do usufrutuário (culpa).
- Não uso/fruição da coisa