

Conceito de usufruto

Conforme ensinamento de **Clóvis Bevilacqua**, o usufruto é o direito real, conferido a uma pessoa, durante certo tempo, que autoriza a retirar da coisa alheia os frutos e as utilidades que ela produzir. O usufrutuário poderá usar e fruir o bem, desde que não faça alteração na substância ou mudança no destino da coisa.

O usufrutuário não tem a faculdade de dispor do bem. Essa prerrogativa compete apenas ao proprietário. Assim, o usufrutuário não pode alienar e onerar o bem. Pode, entretanto, contrair obrigações pessoais que versem sobre o bem, como arrendá-lo ou alugá-lo.

O **art. 1.390 do Código Civil (CC)** dispõe que 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 as utilidades. O imóvel pode ser dividido pelos nu-proprietários, mas o usufruto ficará gravado em todos os imóveis.

É um direito temporário, que não pode exceder a vida do usufrutuário. Caso o usufrutuário seja pessoa jurídica, o direito durará por 30 anos.

Inalienabilidade do usufruto

O usufruto é inalienável. Porém, pode ser cedido, por título gratuito ou oneroso, em consonância com o **art. 1.393 do CC**.

Usufruto constituído em favor de multiplicidade de atores

Nos termos do **art. 1.411 do CC**, constituído o usufruto em favor de 2 ou mais pessoas, extinguir-se-á a parte em relação a cada uma das que falecerem, salvo se, por estipulação expressa, o quinhão desses couber ao sobrevivente.

Usucapião e usufruto

O **art. 1.391 do CC** traz que o usufruto de imóveis, quando não resulte de usucapião, constituir-se-á mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis. Se o usufruto resultar de usucapião, o registro será declaratório. Neste caso, a sentença que reconhece a usucapião é o título passível de registro.

Direito aos frutos pendentes

O direito aos frutos pendentes, aqueles ainda não separados ou colhidos, dependerá da natureza dos frutos – que poderão ser naturais ou civis. **Frutos naturais** são aqueles que a própria natureza dá. São exemplos os animais, as safras, etc. Os **frutos civis**, por seu turno, são os

aluguéis dos imóveis.

O usufrutuário tem direito aos frutos naturais já pendentes no início do usufruto, ainda que as despesas de produção tenham sido arcadas pelo proprietário, que não terá direito ao reembolso. Em compensação, o nu-proprietário terá direito aos frutos naturais pendentes no fim do usufruto, bem como não precisará compensar as despesas do usufrutuário com a produção. Já os frutos civis vencidos na data do início do usufruto pertencem ao nu-proprietário e os vencidos na data em que cessa o direito real são de propriedade do usufrutuário.

Obrigações do usufrutuário

As principais obrigações do usufrutuário são:

- Conservar o bem.
- Fazer o inventário de todos os bens que compõem o imóvel.
- Prestar caução.

O **parágrafo único do art. 1.400 do CC** excepciona a obrigação de prestar caução no caso em que o doador do bem reserva para si o direito de usufruto. O proprietário do bem ou um juiz de direito podem isentar o usufrutuário das obrigações.

Caso o bem pertença a mais de uma pessoa, estamos diante de uma controvérsia doutrinária. Pode ser que uma parte dos nu-proprietários opte por isentar o usufrutuário de prestar caução, por exemplo, enquanto a outra parte não. Há uma parcela doutrinária que entende que deve haver unanimidade no desejo dos nu-proprietários para que haja a isenção. Outra parcela doutrinária sustenta que, nos casos em que não houver unanimidade, basta que o usufrutuário preste caução do quinhão correspondente aos nu-proprietários que não concordaram com a isenção.

E se houver o descumprimento das obrigações? Neste caso, o usufrutuário perde a administração do bem. Todavia, não perde o direito de usar e fruir do bem.

Constituição do usufruto

O usufruto pode ser constituído por negócio, jurídico ou não, em relação *inter vivos* ou *causa mortis*.