

Samira Madeira: Posso vender imóvel que possui usufruto?

11/03/2023

Primeiramente, cabe dizer que um bem é formado pelo seu proveito (usufruto) e a chamada nua propriedade. Ou seja, é possível que uma pessoa detenha a propriedade de um apartamento, mas não possua o direito de morar ou receber aluguéis, por exemplo. Neste sentido, ele será chamado de nu proprietário, e o detentor do usufruto, de usufrutuário, podendo, assim, tirar proveito da coisa.



A aquisição do usufruto poderá se dar por convenção

das partes, por testamento ou por força de lei. Sendo por convenção das partes, sua aquisição poderá ser de forma onerosa ou gratuita. Ou seja, como proprietário pleno de um bem, posso vender a nua propriedade e reservar o usufruto em meu nome, como também posso ficar com a nua propriedade e instituir o usufruto em nome de uma terceira pessoa, de maneira gratuita ou onerosa. Por fim, posso doar tanto a nua propriedade como o usufruto.

Antes de adentrarmos na hipótese de venda, é importante dizer que a extinção do usufruto ocorre pela cessão do motivo que a originou. Assim, se instituo o usufruto em nome de uma pessoa mas não há condicionamento, este será extinto apenas com o falecimento. Caso diverso, no entanto, é quando o mesmo é condicionado, ou seja, possui um motivo. Cita-se como exemplo o usufruto instituído enquanto durar o matrimônio, o que revela-se extinto, no momento em que ocorrer o divórcio.

Depois que o usufruto é instituído ou reservado, por força do artigo 1393 do Código Civil, o mesmo não poderá ser vendido. Cabe, no entanto, ressaltar que seu exercício, ou seja, os frutos advindos do mesmo, poderá ser cedido de maneira gratuita ou onerosa. Caso eu possua o usufruto de um apartamento, eu não poderei vendê-lo para um terceiro. No entanto, os benefícios advindos deste usufruto, como no caso do aluguel, poderão ser cedidos para um terceiro como meio de doação ou venda. É dizer, posso deixar que uma pessoa exerça o direito de receber o aluguel, que, por força do usufruto, deveria ser recebido por mim.



De forma diversa, é tratado o direito do nu proprietário. É que o usufrutuário de um imóvel tem direito à posse, uso, administração e percepção dos frutos provenientes do bem, enquanto o nu proprietário possui o direito da disponibilidade da coisa por força do artigo 1392 do Código Civil.

Conclui-se, assim, que caso o desejo da venda do imóvel seja do nu proprietário, é possível que ela seja feita. No entanto, ressalta-se que o terceiro adquirente deverá respeitar o usufruto existente, onde apenas exercerá o direito à propriedade plena, após a extinção do mesmo.

Importante dizer, por fim, que embora o usufruto não possa ser vendido, o mesmo poderá ser aglutinado, que nada mais é que a possibilidade de duas pessoas ou mais exercerem o direito ao usufruto de um determinado bem. Neste caso, em caso de falecimento de um dos beneficiários, ao outro caberá o exercício integral do usufruto, só extinguindo-o após o falecimento de ambos os beneficiários, ou a cessação do motivo que o originou.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-mar-11/samira-madeira-posso-vender-imovel-possui-usufruto/>