

# Da desnecessidade da anuência do usufrutuário na alienação de imóvel gravado com usufruto

25/03/2026

O usufruto é um dos mais clássicos institutos do direito das coisas, remontando ao direito romano e persistindo, com contornos próprios, no ordenamento jurídico brasileiro contemporâneo. Seu estudo, no entanto, ainda suscita controvérsias práticas relevantes — em especial no que tange à necessidade (ou não) de participação do usufrutuário no ato de alienação do imóvel gravado.

Na prática notarial e registral, não é incomum que cartórios exijam o consentimento do usufrutuário na escritura pública de compra e venda, sob o fundamento de que este detém direito real sobre o bem e, portanto, deveria consentir com a transmissão. Tal exigência, contudo, carece de fundamento legal e conflita com a estrutura conceitual do próprio instituto.

Com base na legislação vigente, na doutrina e na jurisprudência, observa-se que a alienação da nua-propriedade pelo nu-proprietário é ato que não reclama a anuência do usufrutuário.

## Estrutura jurídica do usufruto: nua-propriedade e direito real de fruição

O usufruto, disciplinado nos artigos 1.390 a 1.411 do Código Civil, consiste no direito real de usar e fruir coisa alheia, temporariamente e sem alterar-lhe a substância. Trata-se de um *ius in re aliena* — um direito sobre coisa que pertence a outrem —, o que revela, desde logo, uma separação estrutural entre dois sujeitos e duas prerrogativas distintas sobre o mesmo bem.

Com a constituição do usufruto, desmembram-se os poderes inerentes ao domínio pleno: ao usufrutuário transferem-se os atributos do uso (*usus*) e da fruição (*fructus*); ao proprietário, despojado temporariamente dessas faculdades, remanesce a chamada nua-propriedade (*nuda proprietas*), que concentra o poder de disposição (*abusus*) e a expectativa de consolidação do domínio pleno ao término do gravame.

Essa bipartição é fundamental para a compreensão do problema em análise. O nu-proprietário permanece sendo o titular do domínio, ainda que esvaziado de alguns atributos da propriedade. O usufrutuário, por sua vez, é titular de um direito real limitado, que recai sobre a coisa, mas não lhe confere a condição de proprietário nem lhe atribui qualquer poder sobre a nua-propriedade em si.

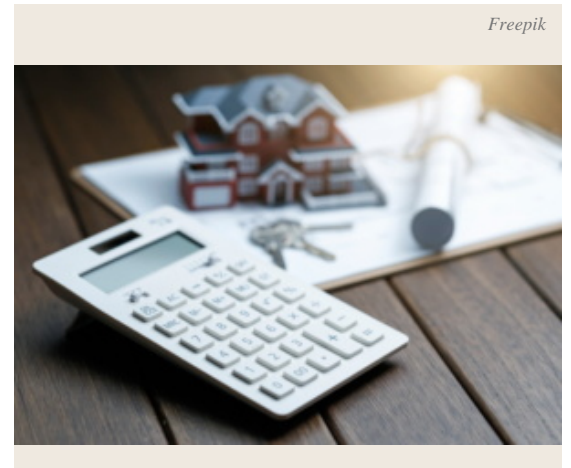
## Poder de disposição como atributo exclusivo do nu-proprietário

O artigo 1.228 do Código Civil enuncia que “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”. A disposição, portanto, é um dos elementos constitutivos do direito de propriedade.

Quando instituído o usufruto, o proprietário perde temporariamente o uso e o gozo, mas não perde o poder de dispor. É justamente essa a razão do instituto: o usufrutuário obtém a utilidade econômica do bem durante certo período, mas a titularidade dominial — e com ela o poder alienatório — permanece com o nu-proprietário.

Dito de outro modo, a nua-propriedade é alienável sem que haja consentimento do usufrutuário, sendo este efeito decorrente da própria estrutura do instituto.

## Usufruto como direito real oponível *erga omnes*: proteção suficiente ao usufrutuário



O argumento mais comum em defesa da exigência de anuência é a proteção do usufrutuário. Sustenta-se, em alguns casos, que a alienação sem sua concordância poderia prejudicar o exercício do seu direito. Esse raciocínio, porém, não se sustenta diante das características do direito real.

O usufruto, por ser direito real devidamente registrado no cartório de registro de imóveis (artigo 1.227, do Código Civil; artigo 167, I, 7, da Lei n.º 6.015/1973), tem eficácia *erga omnes*. Isso significa que é oponível a qualquer pessoa, inclusive ao adquirente da nua-propriedade. O comprador do imóvel gravado com usufruto o adquire com o ônus — não podendo ignorá-lo ou afastá-lo.

O artigo 1.399 do Código Civil é expresso ao garantir ao usufrutuário a posse, uso, administração e percepção dos frutos da coisa. E essa proteção não cede diante de uma eventual transferência da nua-propriedade. Assim, o novo nu-proprietário sub-roga-se na posição do anterior, ficando obrigado a respeitar o usufruto constituído.

A proteção jurídica do usufrutuário, portanto, é estrutural — decorre da própria natureza real do direito — e não depende de qualquer anuência sua no negócio jurídico de alienação.

A exigência de consentimento do usufrutuário revelar-se-ia não só em ato desnecessário mas, mais do que isso, em ato tecnicamente equivocado.

### **Ausência de previsão legal para a exigência de anuência**

Percorre-se todo o Código Civil, a Lei de Registros Públicos (Lei n.º 6.015/1973) e demais diplomas normativos pertinentes e não se encontra qualquer dispositivo que exija a participação do usufrutuário no ato de alienação da nua-propriedade.

Os artigos 1.390 a 1.411 do Código Civil regulam o usufruto de forma minuciosa, sem jamais condicionar a alienação do bem pelo nu-proprietário ao consentimento do usufrutuário. O artigo 1.393, inclusive, ao tratar da intransmissibilidade do próprio usufruto, reforça a lógica de que os dois direitos — nua-propriedade e usufruto — são independentes e percorrem trajetórias jurídicas autônomas.

A exigência, quando feita por tabeliães ou registradores, configura requisito extralegal, sem respaldo no ordenamento jurídico, podendo ser questionada administrativamente perante a Corregedoria do Tribunal de Justiça competente ou judicialmente por meio de procedimento de dúvida registral, nos termos do artigo 198, VI, da Lei n.º 6.015/1973.

### **Jurisprudência**

Acerca da desnecessidade da anuência do usufrutuário quando da alienação do bem gravado com usufruto, colaciona-se excerto do voto da desembargadora relatora da 4ª Câmara de Direito Civil, no julgamento da Apelação nº 0301386-72.2017.8.24.0027, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina:

*De toda sorte, desnecessária a anuência do usufrutuário acerca da venda do bem, pois assim não dispõe a legislação e, entender de forma diversa, seria retirar toda a qualquer prerrogativa do nu-proprietário, a quem resta, tão somente, o direito de dispor da coisa.*

O acórdão restou assim ementado:



*DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. REQUISITOS DO ART. 561, CPC, NÃO PREENCHIDOS. IMÓVEL GRAVADO DE USUFRUTO. RÉ QUE ENTROU NA POSSE DE PARCELA DO IMÓVEL COM BASE EM CESSÃO DE DIREITOS DE PROPRIEDADE DO NU-PROPRIETÁRIO. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DA AVENÇA POR FALTA DE ANUÊNCIA DOS USUFRUTUÁRIOS. CONCOR-DÂNCIA QUE É DESNECESSÁRIA. NU-PROPRIETÁRIO QUE MANTÉM O DIREITO DE DISPOSIÇÃO DO IMÓVEL. CESSIONÁRIO QUE DEVE TOLERAR O USUFRUTO ATÉ SUA EXTINÇÃO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1. Apelação interposta contra sentença que julgou improcedente a ação de reintegração de posse, movida pela usufrutuária do imóvel, sob alegação de que a ré ocupava o terreno sem o seu consentimento. 2. A controvérsia envolve a validade do título de posse da ré, baseado em contrato de compra e venda realizado sem anuência da usufrutuária, e a análise dos requisitos para a reintegração de posse, nos termos do art. 561 do CPC. Razões de decidir: 3. O usufruto confere ao usufrutuário o direito de uso e gozo do bem, mas não impede o nu-proprietário de alienar a propriedade sem o consentimento do usufrutuário. A ré possui título justo e ocupa parte do imóvel há décadas. 4. A apelante não comprovou os requisitos do art. 561 do CPC, como a posse anterior e o esbulho praticado pela ré, o que inviabiliza a procedência do pedido de reintegração de posse. 5. Recurso desprovido. Honorários recursais fixados em 1% sobre o valor atualizado da causa. Tese de julgamento: “A alienação de imóvel com usufruto não exige o consentimento do usufrutuário. A posse baseada em justo título é considerada justa, afastando o esbulho e a reintegração de posse.” Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 1.394 e 1.410; CPC, art. 561. Jurisprudência relevante citada: TJMG, Apelação Cível n. 1.0447.18.001012-9/001, rel. Des. Habib Felipe Jabour, j. 12/07/2022. (TJSC, Apelação n. 0301386-72.2017.8.24.0027, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Erica Lourenco de Lima Ferreira, Quarta Câmara de Direito Civil, j. 03-10-2024).*

A decisão pareceu acertada levando-se em consideração, sobretudo, a essência do instituto em estudo.

### **Distinção importante: alienação da nua-propriedade vs. extinção do usufruto**

É imperioso distinguir duas situações que frequentemente se confundem na prática:

- a) **Alienação da nua-propriedade:** O nu-proprietário transfere sua posição dominial a um terceiro, mantendo-se incólume o usufruto. O adquirente recebe o bem gravado e deve respeitar o direito real do usufrutuário. Nesse caso, não se exige anuência do usufrutuário.*
- b) **Extinção do usufruto:** Quando se pretende vender o imóvel livre do usufruto — isto é, quando o usufrutuário renuncia ao seu direito para viabilizar a alienação em domínio pleno —, aí sim é necessária a participação do usufrutuário, não para consentir com a venda, mas para formalizar a renúncia ao usufruto, que é ato distinto e que precederá ou se dará de forma concomitante à escritura de compra e venda.*

Nessa segunda hipótese, o que se faz não é exigir a anuência do usufrutuário na alienação, mas documentar o ato jurídico de extinção do usufruto. A confusão entre esses dois cenários é, possivelmente, a principal origem da equivocada exigência cartorária de participação do usufrutuário em todas as alienações de imóveis gravados.

### **Conclusão**

O usufruto é direito real autônomo que recai sobre coisa alheia, conferindo ao seu titular prerrogativas de uso e fruição, mas não o poder de disposição, que permanece exclusivamente com o nu-proprietário. A alienação da nua-propriedade é ato jurídico que se situa inteiramente na esfera de disponibilidade do nu-proprietário, não exigindo-se, em nenhuma hipótese, a anuência ou participação do usufrutuário.

Pensamento em sentido contrário, do ato de instituição de usufruto resultaria verdadeira “cláusula de inalienabilidade” para o proprietário, observado o esvaziamento das atribuições a este conferidas — ideia incompatível com o instituto.

A proteção do usufrutuário é garantida pela própria natureza real do seu direito, que, devidamente registrado, é oponível a qualquer adquirente do imóvel. Trata-se de proteção estrutural, decorrente do sistema de direitos reais, que dispensa qualquer consentimento formal no negócio alienatório.



A exigência de concordância do usufrutuário em eventual alienação da nua-propriedade, quando não acompanhada de renúncia ao usufruto, constitui óbice extralegal, incompatível com o ordenamento jurídico brasileiro.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-mar-25/da-desnecessidade-da-anuencia-do-usufrutuário-na-alienacao-de-imovel-gravado-com-usufruto/>