

Espólio de usufrutuária vitalícia tem legitimidade para propor ação de rescisão de arrendamento rural

Durante a vigência do contrato de arrendamento rural, a morte da arrendadora usufrutuária – causa de extinção do usufruto, nos termos do **artigo 1.410, inciso I, do Código Civil** –, sem que haja a restituição ou reivindicação de posse pelo proprietário, torna precária e injusta a posse exercida pelos sucessores da pessoa falecida. Essa condição, porém, não constitui impedimento para o exercício dos direitos provenientes do contrato de arrendamento rural pelo espólio em relação ao terceiro arrendatário, pois as relações jurídicas do usufruto e do arrendamento são diferentes e autônomas.

O entendimento foi estabelecido pelo Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) ao manter acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) que reconheceu a legitimidade do espólio para propor ação de despejo cumulada com cobrança e rescisão contratual, buscando a extinção de contrato de arrendamento rural, a reintegração da posse do imóvel e o pagamento de dívidas em aberto.

O contrato foi celebrado pela falecida arrendadora (que tinha usufruto vitalício do imóvel) e o arrendatário (também falecido) – que, posteriormente subarrendou a propriedade.

Os pedidos foram julgados procedentes em primeira instância; em segundo grau, o TJSP apenas ajustou os critérios da condenação mantendo a legitimidade do espólio para ajuizar a ação.

## Dívidas posteriores à morte

Em recurso especial, o recorrente alegou que o espólio não teria legitimidade ativa, pois a posse da autora da herança sobre o imóvel objeto do arrendamento seria oriunda de usufruto, o qual se extinguiu com a sua morte.

Sustentou, também, que o falecimento da usufrutuária ocorreu em 2004 e as alegadas dívidas em aberto do arrendamento rural seriam do período ente 2009 e 2014, quando já havia sido extinto o direito real de usufruto que legitimava a posse da arrendadora.

## Usufruto como direito real

O ministro Marco Aurélio Bellizze, relator do recurso, explicou que o usufruto consiste em uma espécie de direito real (**artigo 1.225, inciso IV, do Código Civil**) que pode recair sobre um ou mais bens, móveis ou imóveis, conferindo, temporariamente, a alguém – denominado usufrutuário –, o direito à posse, uso, administração e percepção dos frutos.

Tratando-se de bem imóvel, o relator apontou que o registro em cartório é pressuposto necessário do direito real de usufruto – tanto no caso de sua constituição quanto na hipótese de sua desconstituição –, a partir do qual passará a produzir os efeitos legais, especialmente em relação a terceiros.

Por outro lado, o ministro Bellizze destacou que, no caso de morte da usufrutuária, surge causa extintiva do usufruto (artigo 1.410, inciso I, do CC/2002), o qual, diante do seu caráter personalíssimo, não se transmite aos herdeiros, de forma que é descabido no ordenamento jurídico brasileiro o caráter sucessivo desse direito

real.

## Arrendamento não se integra ao usufruto

Entretanto, Bellizze afirmou que, por causa do efeito constitutivo do registro no cartório imobiliário, o falecimento do usufrutuário não opera efeitos automaticamente, de maneira que, mesmo que seja descabida a sucessão do usufruto, as implicações do instituto permanecerão enquanto não for cancelado o registro e retomado o pleno domínio do bem pelo proprietário.

Além disso, o ministro apontou que a cessão do exercício do usufruto ao terceiro arrendatário, mediante contrato de arrendamento, não possui o poder de integrá-lo à relação jurídica do usufruto em si, principalmente pela vedação expressa de alienação desse direito real (**artigo 1.393 do CC/2002**).

No caso dos autos, o ministro lembrou, ainda, que a averbação do cancelamento do usufruto na matrícula do imóvel foi realizada em 2016, ou seja, após ao período de cobrança levantado pelo espólio e do ajuizamento da ação, em 2015 – situação que mantém o interesse do espólio na ação.

## De possuidor direito a indireto

Em seu voto, Bellizze reforçou que, efetivado o usufruto, ocorre o desdobramento da posse, passando o proprietário à condição apenas de possuidor indireto, e o usufrutuário à posição de possuidor direto. Já no caso de cessão do exercício do usufruto a terceiro, mediante contrato de arrendamento, há o desdobramento sucessivo da posse, tornando-se possuidores indiretos o proprietário e o usufrutuário/arrendador, e direto o arrendatário.

“Sobrevindo a morte do usufrutuário (que é causa de extinção desse direito real), a posse, enquanto não devolvida ou reivindicada pelo proprietário, transmite-se aos sucessores daquele, mas com o caráter de injusta, dada a sua precariedade, excepcionando a regra do artigo 1.206 do CC. Com isso, o possuidor não perde tal condição em decorrência da mácula que eventualmente recaia sobre sua posse”, disse o ministro.

Ao manter o acórdão do TJSP, o relator ainda ressaltou a natureza jurídica do espólio como uma universalidade de direito que, nos termos do **artigo 91** do Código Civil, é caracterizado como o complexo de relações jurídicas de uma pessoa, dotadas de valor econômico, motivo pelo qual a relação jurídica de direito pessoal decorrente do contrato de arrendamento integra o espólio da arrendadora / usufrutuária.

**Leia o acórdão.**

Fonte STJ