



# **USUFRUTO**

## **USO – HABITAÇÃO**

**Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**  
**Departamento de Direito Civil**  
**Professor Doutor Antonio Carlos Morato**

# Usufruto

“O usufruto é direito real na coisa alheia; e é direito temporário. Como direito real, assegura ao titular o poder de utilizar a coisa alheia diretamente, erga omnes. Como direito temporário, não pode se prolongar além da vida do usufrutuário, sendo admitida, porém, duração menor. Se pudesse ser perpétuo, se tornaria propriedade inalienável. **A esses caracteres gerais, ajunta-se a intransmissibilidade. Embora seu exercício possa ser cedido, o direito em si é intransmissível, tanto que o extingue a morte do usufrutuário cedente.** A função econômica do usufruto é precipuamente assegurar a certas pessoas meios de subsistência. Tendo finalidade alimentar, razão por que se restringe praticamente às relações familiares, é concedido gratuitamente e, quase sempre, por testamento. Diminuta é sua importância econômica, porque constitui entrave à circulação de riqueza” (Cf. Orlando Gomes. Direitos Reais. 17ª ed. . Atualizador: Humberto Theodoro Júnior. Rio de Janeiro: Forense, 2000. p. 294)

## Capítulo I - Disposições Gerais

**Art. 1.390. 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 utilidades.**

## Capítulo I - Disposições Gerais

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

**O que é o  
quase-usufruto**

**?**

“O usufruto pode recair: a) numa coisa imóvel; b) numa coisa móvel; c) num patrimônio; d) num direito. Quanto às coisas imóveis, nenhuma observação que fazer, salvo a de que o usufruto imobiliário requer transcrição no competente Registro Público. Quanto às móveis, não podem ser fungíveis, nem consumíveis. Se o usufrutuário deve conservar a substância da coisa para o nu-proprietário, não se compreende usufruto sobre coisas substituíveis por outras do mesmo gênero, e, muito menos, sobre bens cuja existência termina com o primeiro uso, ou cuja destinação é serem alienados. Não obstante, admite-se que tenha por objeto tais bens, tomando, então, o nome de **quase-usufruto**. Diz-se desse usufruto impróprio, que é usufruto sobre o valor da coisa. Mas, **embora admitido, usufruto não é**, porquanto o quase-usufrutuário se torna proprietário da coisa dada em usufruto obrigando-se a restituir coisa equivalente. Assemelha-se, portanto, ao mútuo. Quando o quase-usufruto se extingue, seu titular, em vez de restituir a coisa, como no usufruto, paga seu valor” (Cf. Orlando Gomes. Direitos Reais. 17ª ed. . Atualizador: Humberto Theodoro Júnior. Rio de Janeiro: Forense, 2000. p. 294)

## Capítulo I - Disposições Gerais

**Art. 1.392.** Salvo disposição em contrário, o usufruto estende-se aos acessórios da coisa e seus acrescidos.

§ 1º Se, entre os acessórios e os acrescidos, **houver coisas consumíveis**, terá o usufrutuário o dever de restituir, findo o usufruto, as que ainda houver e, das outras, o equivalente em **gênero, qualidade e quantidade**, ou, não sendo possível, o seu valor, estimado ao tempo da restituição.

§ 2º Se há no prédio em que recai o usufruto florestas ou os recursos minerais a que se refere o art. 1.230, devem o dono e o usufrutuário prefixar-lhe a extensão do gozo e a maneira de exploração.

§ 3º Se o usufruto recai sobre universalidade ou quota-parte de bens, o usufrutuário tem direito à parte do tesouro achado por outrem, e ao preço pago pelo vizinho do prédio usufruído, para obter meação em parede, cerca, muro, vala ou valado.



## Capítulo I - Disposições Gerais

**Art. 1.393. *Não se pode transferir o usufruto por alienação*; mas o seu exercício pode ceder-se por título gratuito ou oneroso.**

## Capítulo II – Dos Direitos do Usufrutuário

**Art. 1.394. O usufrutuário tem direito à posse, uso, administração e percepção dos frutos.**

## Capítulo II – Dos Direitos do Usufrutuário

Art. 1.395. Quando o usufruto recai em **títulos de crédito**, o usufrutuário tem direito a **perceber os frutos e a cobrar as respectivas dívidas.**

Parágrafo único. **Cobradas as dívidas, o usufrutuário aplicará, de imediato, a importância em títulos da mesma natureza, ou em títulos da dívida pública federal, com cláusula de atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos.**

## Capítulo II – Dos Direitos do Usufrutuário

Art. 1.395. Quando o usufruto recai em **títulos de crédito**, o usufrutuário tem direito a **perceber os frutos e a cobrar as respectivas dívidas.**

Parágrafo único. **Cobradas as dívidas, o usufrutuário aplicará, de imediato, a importância em títulos da mesma natureza, ou em títulos da dívida pública federal, com cláusula de atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos.**

## Capítulo II – Dos Direitos do Usufrutuário

Art. 1.396. Salvo direito adquirido por outrem, o usufrutuário faz seus os frutos naturais, pendentes ao começar o usufruto, sem encargo de pagar as despesas de produção.

Parágrafo único. Os frutos naturais, pendentes ao tempo em que cessa o usufruto, pertencem ao dono, também sem compensação das despesas.

## Capítulo II – Dos Direitos do Usufrutuário

**Art. 1.397. As crias dos animais pertencem ao usufrutuário, deduzidas quantas bastem para inteirar as cabeças de gado existentes ao começar o usufruto.**

## Capítulo II – Dos Direitos do Usufrutuário

Art. 1.398. Os frutos civis, vencidos na data inicial do usufruto, pertencem ao proprietário, e ao usufrutuário os vencidos na data em que cessa o usufruto.

Art. 1.399. O usufrutuário pode usufruir em pessoa, ou mediante arrendamento, o prédio, mas não mudar-lhe a destinação econômica, sem *expressa autorização do proprietário*.

## CAPÍTULO III - Dos Deveres do Usufrutuário

Art. 1.400. O usufrutuário, antes de assumir o usufruto, inventariará, à sua custa, os bens que receber, determinando o estado em que se acham, e dará caução, fidejussória ou real, *se lha exigir o dono*, de velar-lhes pela conservação, e entregá-los findo o usufruto.

Parágrafo único. Não é obrigado à caução o doador que se reservar o usufruto da coisa doada.



## CAPÍTULO III - Dos Deveres do Usufrutuário

Art. 1.401. O usufrutuário que não quiser ou não puder dar caução suficiente perderá o direito de administrar o usufruto; e, neste caso, os bens serão administrados pelo proprietário, que ficará obrigado, mediante caução, a entregar ao usufrutuário o rendimento deles, deduzidas as despesas de administração, entre as quais se incluirá a quantia fixada pelo juiz como remuneração do administrador.

Art. 1.402. O usufrutuário não é obrigado a pagar as deteriorações resultantes do exercício regular do usufruto.

# CAPÍTULO III - Dos Deveres do Usufrutuário

**Art. 1.403 Incumbem ao usufrutuário:**

- I - as despesas ordinárias de conservação dos bens no estado em que os recebeu;
- II - as prestações e os tributos devidos pela posse ou rendimento da coisa usufruída.

## ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA -

**Ação de extinção de usufruto** - Deferimento da tutela antecipada para outorgar às nuas proprietárias o recebimento dos valores auferidos com a locação do bem - Existência de dívida de IPTU - **Descumprimento dos deveres de usufrutuários de pagar os tributos devidos pela posse do bem (art. 1403, II, CC)**- **Conduta desidiosa que pode vir a comprometer o valor do bem** - Circunstância que justifica a antecipação da tutela nos moldes em que concedida - Decisão mantida - Recurso não provido.

(TJ-SP - AI: 994092893271 SP , Relator: Percival Nogueira, Data de Julgamento: 21/01/2010, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 01/02/2010)

## CAPÍTULO III - Dos Deveres do Usufrutuário

Art. 1.404. Incumbem ao dono as reparações extraordinárias e as que não forem de custo módico; mas o usufrutuário lhe pagará os juros do capital despendido com as que forem necessárias à conservação, ou aumentarem o rendimento da coisa usufruída.

- § 1º Não se consideram módicas as despesas superiores a dois terços do líquido rendimento em um ano.
- § 2º Se o *dono não fizer as reparações a que está obrigado*, e que são indispensáveis à conservação da coisa, o usufrutuário pode realizá-las, cobrando daquele a importância despendida.

## CAPÍTULO III - Dos Deveres do Usufrutuário

**Art. 1.405.** Se o usufruto recair num patrimônio, ou parte deste, será o usufrutuário obrigado aos juros da dívida que onerar o patrimônio ou a parte dele.

**Art. 1.406.** O usufrutuário é obrigado a dar ciência ao dono de qualquer lesão produzida contra a posse da coisa, ou os direitos deste.

## CAPÍTULO III - Dos Deveres do Usufrutuário

**Art. 1.407. Se a coisa estiver segurada, incumbe ao usufrutuário pagar, durante o usufruto, as contribuições do seguro.**

- **§ 1º Se o usufrutuário fizer o seguro, ao proprietário caberá o direito dele resultante contra o segurador.**
- **§ 2º Em qualquer hipótese, o direito do usufrutuário fica sub-rogado no valor da indenização do seguro.**

## CAPÍTULO III - Dos Deveres do Usufrutuário

**Art. 1.408.** Se um edifício sujeito a usufruto for destruído **sem culpa** do proprietário, não será este obrigado a reconstruí-lo, nem o usufruto se restabelecerá, se o proprietário reconstruir à sua custa o prédio; mas se a indenização do seguro for aplicada à reconstrução do prédio, restabelecer-se-á o usufruto.

**Art. 1.409.** Também fica sub-rogada no ônus do usufruto, em lugar do prédio, a indenização paga, se ele for desapropriado, ou a importância do dano, ressarcido pelo terceiro responsável no caso de danificação ou perda.

## CAPÍTULO IV - Da Extinção do Usufruto

Art. 1.410. O usufruto extingue-se, cancelando-se o registro no Cartório de Registro de Imóveis:

I - pela renúncia ou morte do usufrutuário;

II - pelo termo de sua duração;

III - pela extinção da pessoa jurídica, em favor de quem o usufruto foi constituído, ou, se ela perdurar, pelo decurso de trinta anos da data em que se começou a exercer;

IV - pela cessação do motivo de que se origina;

V - pela destruição da coisa, guardadas as disposições dos arts. 1.407, 1.408, 2ª parte, e 1.409; (obs. seguro, reconstrução do prédio, sub-rogação da indenização paga)

VI - pela consolidação;

VII - por culpa do usufrutuário, quando aliena, deteriora, ou deixa arruinar os bens, não lhes acudindo com os reparos de conservação, ou quando, no usufruto de títulos de crédito, não dá às importâncias recebidas a aplicação prevista no parágrafo único do art. 1.395;

VIII - Pelo não uso, ou não fruição, da coisa em que o usufruto recai (arts. 1.390 e 1.399).

Art. 1.411. Constituído o usufruto em favor de duas 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.



**AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO PARA ENTREGA DE COISA. USUFRUTO. EXTINÇÃO POR MORTE DO USUFRUTUÁRIO. Está provado que o agravante recebeu por herança a nua-propriedade de semoventes. Está provado que a usufrutuária faleceu. A morte dela faz extinguir o usufruto (CCB, artigo 1.410, I). No contexto, extinto usufruto, mostra-se de rigor determinar a devolução dos semoventes ao agravante, pois a propriedade agora consolidada a ele pertence. DERAM PROVIMENTO. (TJ-RS - AI: 70056893092 RS , Relator: Rui Portanova, Data de Julgamento: 26/06/2014, Oitava Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 02/07/2014)**



PODER JUDICIÁRIO  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

**USUFRUTO. EXTINÇÃO PELO NÃO-USO. 1. É perfeitamente cabível a busca da pretensão de extinção de usufruto pelo procedimento ordinário. 2. Extingue-se o usufruto pelo não-uso da coisa pelo prazo de 10 (dez) anos. (TJ-MG 103950400617270011 MG 1.0395.04.006172-7/001(1), Relator: WAGNER WILSON, Data de Julgamento: 13/03/2008, Data de Publicação: 09/04/2008)**



(TJ-MG 103950400617270011 MG 1.0395.04.006172-7/001(1), Relator: WAGNER WILSON, Data de Julgamento: 13/03/2008, Data de Publicação: 09/04/2008)

"Art. 1.410. O usufruto extingue-se, cancelando-se o registro no Cartório de Registro de Imóveis: (...) VIII - pelo não uso, ou não fruição, da coisa em que o usufruto recai (arts. 1.390 e 1.399)"

Destarte, não vislumbro a declarada impropriedade da via eleita, sendo perfeitamente cabível a busca da pretensão de extinção de usufruto pelo procedimento ordinário. Afastada a carência de ação, passo ao julgamento do mérito da causa, nos termos do art. 515, § 3º, do Código de Processo Civil. Embora o Código vigente não estipule o prazo extintivo do usufruto pelo não-uso da coisa, entendo que deve ser aplicada a regra geral de prescrição, consubstanciada no art. 205 do Código Civil: "Art. 205. A prescrição ocorre em 10 (dez) anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor."

Nesse sentido, já decidiu essa E. Câmara: "EMENTA: EXTINÇÃO DE USUFRUTO - NÃO-USO OU NÃO-FRUIÇÃO DA COISA - PRAZO - OBRIGAÇÕES DO USUFRUTUÁRIO - USO E FRUIÇÃO DA COISA EFETIVADA PELO NU-PROPRIETÁRIO - EFEITO. A extinção do usufruto pelo não uso, ou não fruição da coisa, requer um lapso temporal razoável. Na vigência do Código Civil de 1916, a doutrina majoritária entendia que este lapso de tempo, tratando-se de imóvel, seria de 15 anos. Na vigência do atual Código Civil, a doutrina se manifesta pela aplicação do prazo decenário. As obrigações impostas ao usufrutuário, inseridas nos art. 1.403, CC, são previstas em face do benefício pelo uso ou da fruição da coisa. Em outras palavras, cabe a quem se beneficia pelo uso e fruição da coisa arcar com as despesas ordinárias de sua conservação, e pagar prestações e tributos devidos pela posse ou rendimento da coisa. Destarte, uma vez que foram os nus-proprietários que usaram e fruíram da coisa, a eles cabe arcar com as despesas ordinárias de conservação dos bens, bem como o pagamento das prestações e dos tributos devidos pela posse ou rendimento da coisa. Caso contrário, haverá enriquecimento sem causa dos nus-proprietários, às custas do empobrecimento dos usufrutuários." (TJMG. Processo n.: 1.0141.07.000002-3/001. Relator: MOTA E SILVA. Data da Publicação: 02/07/2007. Extraído do site www.tjmg.gov.br)

Também é esse o entendimento do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul: "EMENTA: APELAÇÃO CIVIL. USUFRUTO. EXTINÇÃO. AUSÊNCIA DE USO E GOZO. PRAZO. CESSÃO DO EXERCÍCIO DO USUFRUTO. PAI E FILHO COMO USUFRUTUÁRIO E NU-PROPRIETÁRIO. O usufruto pode extinguir-se por prescrição ou pelo não uso do direito, no prazo da prescrição da ação real do interesse do usufrutuário. A cessão, gratuita ou onerosa, do exercício do direito de usufruto é permitida, no caso, entre o pai e o filho como usufrutuário e nu-proprietário, e caracteriza justamente a cessão do exercício do usufruto do pai em favor do filho, não a ausência do exercício pelo titular do usufruto, assim não autorizando a pretensão do nu-proprietário à extinção do direito real de usufruto pelo seu não exercício. . (Apelação Cível Nº 70016049421, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Carlos Cini Marchionatti, Julgado em 23/08/2006)"

Segundo se alega na inicial, o não-uso da coisa remonta aos idos de 1988, enquanto vigorava o Código Civil de 1916. No Código Civil de 1916, o prazo prescricional das ações reais também era de 10 anos, nos termos de seu art. 177, não havendo que se aplicar qualquer regra de transição. Dessa forma, competia à apelante a prova de que a usufrutuária não usufruiu a coisa há 10 (dez) anos.

**Uso**

## TÍTULO VII - Do Uso

Art. 1.412. O usuário usará da coisa e perceberá os seus frutos, quanto o exigirem as necessidades suas e de sua família.

- § 1º Avaliar-se-ão as **necessidades pessoais do usuário** conforme a sua condição social e o lugar onde viver.
- § 2º As necessidades da família do usuário compreendem as de seu cônjuge, dos filhos solteiros e das pessoas de seu serviço doméstico.

Art. 1.413. São aplicáveis ao uso, no que não for contrário à sua natureza, as disposições relativas ao usufruto.

# Habitação

## TÍTULO VIII - Da Habitação

Art. 1.414. Quando o uso consistir no direito de **habitar gratuitamente casa alheia**, o titular deste direito **não a pode alugar, nem emprestar**, mas **simplesmente ocupá-la com sua família**.

Art. 1.415. Se o direito real de habitação for conferido a mais de uma pessoa, **qualquer delas que sozinha habite a casa não terá de pagar aluguel à outra**, ou às outras, **mas não as pode inibir de exercerem, querendo, o direito, que também lhes compete, de habitá-la**.

Art. 1.416. São aplicáveis à habitação, **no que não for contrário à sua natureza**, as disposições relativas ao usufruto.



# **Agradeco a atencao de todos.**

**Antonio Carlos Morato**

