

EMBARGOS DE TERCEIRO

CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Tribunal

STJ

FACULDADE DO USUFRUTUÁRIO — SUA LEGITIMIDADE "AD CAUSAM"

RESUMO

- Entendeu, assim, o Egrégio Tribunal de Justiça maranhense não possuir o usufrutuário de imóvel - que doara a filhos menores seus - legitimidade ativa "ad causam" para, naquela qualidade, ajuizar ação de retomada do referido bem por não mais lhe interessar a locação, que contratara em seu próprio nome com a ora recorrida. - Por definição legal, o usufruto caracteriza-se como direito real de fruir as utilidades e frutos de uma coisa, enquanto temporariamente destacado da propriedade. Revela-se, assim, o usufruto o direito real sobre a coisa alheia ("jus in re aliena"), atribuindo ao usuário o direito dela usufruir temporariamente, percebendo os frutos que produzir, ou retirando dela as utilidades, que lhe não destruam a substância. - É isto que prescrevem na essência, respectivamente, os arts. 718 e 724 do Código Civil tidos por infringidos pela ilustrada decisão "a quo" e devidamente prequestionados na fase oportuna: "Art. 718 - O usufrutuário tem direito à posse, uso, administração e percepção dos frutos". Art. 724 - O usufrutuário pode usufruir em pessoa, ou mediante arrendamento, o prédio, mas não mudar-lhe o gênero de cultura, sem licença do proprietário ou autorização expressa no título; salvo se, por algum outro, como os de pai ou marido, lhe couber tal direito." - É da natureza do instituto, subjacente do seu próprio conceito, que o usufrutuário tem o direito amplo de gozar da coisa, em tudo equiparável ao do proprietário, fruição que se desdobra e consiste no usar ("jus utendi") e no perceber, fazendo seus todos os frutos naturais e civis que venham a ser produzidos ("jus fruendi"). Como adverte J.M. CARVALHO SANTOS, comentando o art. 724 da lei material civil, "O Código não concede apenas, como se vê, o direito de usufruir em pessoa o prédio, mas tolera que o usufrutuário o arrende, o que é natural porque é transmissível o exercício do direito de usufruto...". "O usufrutuário - prossegue o mesmo autor - " pode, portanto, alugar o prédio pelo tempo que desejar, observadas as regras disciplinadoras da locação em geral. "Por maior que seja o tempo estipulado para a locação o contrato é válido, mas esta validade é limitada tão-somente às relações entre o usufrutuário e o locatário" ("Código Civil Brasileiro Interpretado", Livraria Freitas Rastos S.A., 5ª ed., vol. IX, pág. 400). Trata-se de faculdade derivada do poder jurídico de administrar a coisa de que investido o usufrutuário. "O direito de administração - anota J.M. CARVALHO SANTOS (op. cit., pág. 375) - "faz parte integrante do usufruto, não se compreendendo mesmo este sem a faculdade de administrar, concedida ao usufrutuário, para que possa dar à coisa o seu destino, desenvolver-lhe as capacidades econômicas, aproveitando-lhes a produtividade...". - Daí, arrematar o mesmo autor linhas adiante (pág. 376): "Podendo praticar todos os atos de administração, pode o usufrutuário executar todos os atos conservatórios e reparatórios, bem como aqueles outros que se adaptam aos usos e misteres a que as coisas, por sua natureza e destino, se prestam. Assim, pode alugar, os bens, ou habitá-los, ou cultivá-los, se são prédios urbanos ou rústicos". - Inerente, assim, a locação do imóvel dado em usufruto ao direito do usufrutuário de administrar a coisa, qual enunciam os arts. 718 e 724 do Código Civil, não se lhe pode negar a legitimidade ativa "ad causam" para residir em juízo, em nome próprio, na defesa da coisa recebida e tudo que a ela diga respeito, enquanto durar o usufruto, que, na hipótese, por ser exercido por direito de família, fica o titular investido de maior extensão de poderes, inclusive para mudar, sem licença do proprietário, o gênero de cultura do prédio. - Impõe-se uma última observação: a de que o eminente Desembargador JOÃO MIRANDA SOBRINHO, continua eventual e temporariamente impedido do exercício da atividade judicante plena, por ser o atual Presidente da Corte maranhense, segundo estou informado. - Com estas considerações, que me pareceram necessárias, reconheço, mas deixo de proclamá-la (art. 249, § 2º, do C

EMENTA

É da natureza do instituo do usufruto, subjacente do seu próprio conceito, que ao usufrutuário assiste a faculdade, que deriva do poder jurídico de administração, de alugar o prédio recebido em usufruto, observadas as regras disciplinadoras da locação em geral (J.M. CARVALHO SANTOS. "Código Civil Brasileiro Interpretado", Livraria FREITAS BASTOS S/A, 15ª ed. IX, pág. 400). - Inerente, assim, a locação do imóvel dado em usufruto ao direito do usufrutuário de administrar a coisa, qual enunciam os arts. 718 e 724 do Código Civil, não se lhe pode negar a legitimidade ativa "ad causam" para residir em juízo, em nome próprio, na defesa da coisa recebida e de tudo que a ela diga respeito, enquanto durar o usufruto, que na hipótese, por ser exercido por direito de família, fica o titular investido de maior extensão de poderes, inclusive para mudar, sem licença do proprietário, o gênero de cultura do prédio.