
VENDA DA NUA PROPRIEDADE — DIREITO DE PREFERÊNCIA - QUANDO NÃO PODE SER EXERCIDO**RESUMO**

- No mérito, vê-se que o contrato de arrendamento do imóvel rural foi celebrado entre os usufrutuários e os nus-proprietários, de um lado, e os locatários ora recorrentes, de outro. Estão, assim, os nus-proprietários vinculados ao contrato. - Essa vinculação poderia gerar em favor dos arrendatários pretensão e ação com base na legislação agrária, não fora a peculiaridade de tratar-se de terras dadas em usufruto vitalício. - É que a promessa de venda aos recorridos foi apenas da nua propriedade, e o reconhecimento do direito de preferência dos recorrentes a sua aquisição nos termos do § 3º, do art. 92 da Lei nº 4.504/64, não extinguiria o usufruto. Transformar-se-iam os recorrentes, então, em nus-proprietários, mas não se extinguiria a relação de locação que mantém com os usufrutuários. - Cresce de relevo, dessa forma, a consideração do acórdão de que, na hipótese, só em face da alienação do domínio pleno haveria ensejo para a preferência legal, para tanto, seria necessária, antes, a transferência ou alienação do usufruto aos nus-proprietários, nos termos do art. 717, do Código Civil. Só então poderia ser exercida a preferência. - O que podem os usufrutuários, ainda na forma do art. 717 citado, é ceder a terceiros o exercício do usufruto, mesmo sob forma de arrendamento. Mas vendê-lo, somente o podem os proprietários. É a hipótese dos autos. - Continuando em vigor o arrendamento, não há como os arrendatários irem além dos direitos dos usufrutuários, para adquirir uma nova propriedade. - De outro lado, a alienação da nua propriedade não importa qualquer modificação no contrato de arrendamento. Têm os recorrentes assegurada a posse do imóvel, não afetada pela venda de uma propriedade. - Não é possível, no usufruto, operar-se a conversão legal do contrato de arrendamento, de modo a conferir-lhe efeitos de direitos real, para atender aos postulados da manutenção do equilíbrio entre propriedade e o trabalho. A menos que os arrendatários adquiram assim a sua propriedade como usufruto, o que na hipótese em exame, não-plausível, uma vez que a venda da propriedade, não extinguindo o direito real limitada deixa intacta a posse dos usufrutuários a eles cedida. - A consideração desse aspecto primordial, exclui o realce das demais questões debatidas no recurso. Ainda que admissível a afronta ao proprietário na oportunidade da simples promessa de venda e a inserção dos arrendatários, no contrato, em igualdade de condições dos primitivos compradores à discussão destes aspectos esbarra na impossibilidade do exercício do direito de preferência ante a detração do domínio pelo direito real limitado do usufruto. - Não conheço do recurso. Julgado em 26-11-1985 Revista Trimestral de Jurisprudência. Vol. 116 - Pág. 1.060 EMENTÁRIO FORENSE, Janeiro, 1987. Ano XXXIX. Nº 458

EMENTA

Se o imóvel rural é dado em usufruto vitalício o direito de preferência só pode ser exercido na alienação do domínio pleno. Vendida a nua propriedade, continua vigente o usufruto e a cessão do seu exercício sob forma de arrendamento.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista Trimestral de Jurisprudência