

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.758.946 - SP (2018/0058107-5)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**RECORRENTE** : ANDRE GARCIA - ESPÓLIO  
**REPR. POR** : KEILA GOMES DA SILVA GARCIA - INVENTARIANTE  
**ADVOGADOS** : LUIZ MANOEL GOMES JUNIOR - SP123351  
EMERSON CORTEZIA DE SOUZA - SP208632  
**RECORRIDO** : ELISA PARASSU BORGES - ESPÓLIO  
**REPR. POR** : MARIA ELISA BORGES SANTOS ALCANTARA CASTILHO -  
INVENTARIANTE  
**ADVOGADOS** : EDILSON RODRIGUES VIEIRA - SP213650  
PATRÍCIA HELENA DE ÁVILA JACYNTHO - SP127418  
ROSEMILDES CRISTINA FONTES DALKIRANE - SP346381

**EMENTA**

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE CUMULADA COM PEDIDO DE RESCISÃO CONTRATUAL E DE COBRANÇA. USUFRUTO E ARRENDAMENTO RURAL. MORTE DA USUFRUTUÁRIA DURANTE O CONTRATO DE ARRENDAMENTO. EXTINÇÃO DO DIREITO REAL. INDISPENSÁVEL A AVERBAÇÃO DO CANCELAMENTO DO USUFRUTO NO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO. EFEITO CONSTITUTIVO. PRECARIEDADE DA POSSE DOS SUCESSORES. INJUSTIÇA DA POSSE. VÍCIO QUE SOMENTE SE VERIFICA PERANTE A VÍTIMA DA AGRESSÃO POSSESSÓRIA. DIVERSIDADE DE RELAÇÕES JURÍDICAS. LEGITIMIDADE ATIVA DO ESPÓLIO DA ARRENDADORA/USUFRUTUÁRIA FUNDADA NO CONTRATO DE ARRENDAMENTO. RECONHECIMENTO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Convém destacar que o recurso especial foi interposto contra decisão publicada após a entrada em vigor do Código de Processo Civil de 2015, sendo analisados os pressupostos de admissibilidade recursais à luz do regramento nele previsto (Enunciado Administrativo n. 3/STJ).

2. O propósito recursal consiste em definir a legitimidade ativa do espólio da arrendadora/usufrutuária para a propositura, contra o arrendatário, de ação de reintegração de posse cumulada com pedido de rescisão do contrato de arrendamento rural e cobrança dos respectivos valores inadimplidos em período posterior à morte da usufrutuária.

3. O usufruto constitui espécie de direito real (art. 1.225, IV, do CC) que pode recair sobre "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" (art. 1.390 do CC), conferindo, temporariamente, a alguém – denominado usufrutuário – o "direito à posse, uso, administração e percepção dos frutos" (art. 1.394 do CC), em relação ao bem objeto do usufruto.

4. Por se tratar de direito real, a sua constituição bem como a desconstituição, recaindo sobre imóvel, pressupõem o registro e a averbação do cancelamento na respectiva matrícula no Cartório de Registro de Imóveis, medidas estas dotadas de efeito constitutivo, sobretudo em relação a terceiros, como na hipótese, segundo se extrai do teor dos arts. 1.227 e 1.410, *caput*, do CC; e 167, II, 2, e 252 da Lei n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos).

5. Ademais, efetivado o usufruto, ocorre o desdobramento da posse, passando o proprietário à condição apenas de possuidor indireto, e o usufrutuário de possuidor direto. Havendo a cessão do exercício do usufruto, pelo usufrutuário, a terceiro, mediante contrato de arrendamento (art. 1.399 do CC), acarretará o desdobramento sucessivo da posse, sendo possuidores indiretos o proprietário e o usufrutuário/arrendador, e direto o arrendatário.

6. 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

art. 1.206 do CC. Com isso, o possuidor não perde tal condição em decorrência da mácula que eventualmente recaia sobre sua posse.

**7.** Contudo, tal vício objetivo da posse repercute apenas na esfera jurídica da vítima do ato agressivo da posse e do agressor, em razão da sua relatividade, o que significa dizer que a justiça ou injustiça da posse não possui alcance *erga omnes*, revelando-se sempre justa em relação a terceiros.

**8.** O espólio, por se tratar de universalidade de direito, constitui-se pelo complexo de relações jurídicas titularizadas pelo autor da herança, nos moldes do art. 91 do CC, aí se incluindo, na espécie, a relação originária do arrendamento rural.

**9.** Portanto, a morte da arrendadora/usufrutuária (causa de extinção do usufruto, nos termos do art. 1.410, I, do CC) durante a vigência do contrato de arrendamento rural, sem a respectiva restituição ou reivindicação possessória pelo proprietário, tornando precária e injusta a posse exercida pelos sucessores daquela, não constitui óbice ao exercício dos direitos provenientes do contrato de arrendamento rural, no interregno da efetiva posse, pelo espólio da usufrutuária perante o terceiro arrendatário, porquanto diversas e autônomas as relações jurídicas de direito material de usufruto e de arrendamento.

**10.** Recurso especial desprovido.

### **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente) e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 08 de junho de 2021 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.758.946 - SP (2018/0058107-5)**

**RELATÓRIO**

**O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:**

Trata-se de recurso especial interposto pelo espólio de Andre Garcia, representado por Keila Gomes da Silva Garcia (inventariante), desafiando acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Denota-se dos autos que o espólio de Elisa Parassú Borges, representado por Lourival Pereira de Campos (inventariante), ajuizou ação de despejo cumulada com cobrança e rescisão contratual em desfavor do ora recorrente, almejando a resolução do contrato de arrendamento rural, a reintegração de posse do imóvel arrendado e o pagamento dos valores vencidos e não pagos concernentes ao período de 1º/11/2009 a 31/12/2014.

Foram julgados procedentes os pedidos formulados na exordial.

Inconformado, o então requerido interpôs apelação, a qual foi parcialmente provida pela Vigésima Quinta Câmara da Corte de origem para (e-STJ, fl. 444):

(i) reconhecer a prescrição das dívidas vencidas anteriormente a 26 de agosto de 2012; (ii) declarar nula a cláusula que impõe o pagamento conforme quantia fixa de frutos e seu equivalente em dinheiro; (iii) determinar que a condenação ao pagamento seja apurada fase de liquidação de sentença, por meio de perícia que fará o devido arbitramento, ressalvado acordo entre as partes quanto mais valores devidos.

Eis a ementa do acórdão recorrido (e-STJ, fl. 437):

APELAÇÃO - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. COBRANÇA - ARRENDAMENTO RURAL - Ilegitimidade ativa não configurada - Autor que era possuidor do bem à época da contratação, bastando ter a posse para que assumia a posição de arrendador - Posse garantida no curso de toda a vigência do contrato - Prescrição - Reconhecimento - Aplicação do prazo trienal previsto no art. 206, §3º, I do Código Civil - Nulidade da cláusula que prevê como pagamento quantidade fixa de frutos ou produtos, ou seu equivalente em dinheiro - Necessidade de arbitramento - Recurso parcialmente provido.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 447-452), fundamentado na alínea a do permissivo constitucional, o recorrente aponta como violado o art. 1.410, I, do Código Civil de 2002, sustentando, em suas argumentações, a ilegitimidade ativa do espólio de Elisa Parassú Borges para a propositura da respectiva demanda, uma vez que a posse da autora da herança sobre o imóvel objeto de arrendamento é oriunda de usufruto, o qual se extinguiu com a sua morte.

Defende, desse modo, que, tendo ocorrido o falecimento da usufrutuária em 2004, afigura-se evidente a ilegitimidade para ser parte ativa na referida ação, que tem como objeto o inadimplemento de valores provenientes de arrendamento rural durante o período compreendido entre 1º/11/2009 a 31/12/2014, quando já extinto o direito real de usufruto que legitimava a posse da arrendadora.

Sem contrarrazões.

Às fls. 506-517 (e-STJ), o recorrente junta petição da parte recorrida, que, nos Embargos à Execução Fiscal n. 5000320-29.2018.4.03.6138, alegou a sua ilegitimidade passiva para responder pelos tributos incidentes sobre o imóvel objeto de usufruto e de arrendamento, justamente com fundamento na extinção do usufruto (decorrente da averbação do cancelamento desse direito real no cartório imobiliário em 9/11/2016), o que, segundo aponta o insurgente, também é a tese central do presente inconformismo, que, por isso, deve ser provido.

Intimada a parte contrária para manifestar-se (e-STJ, fl. 519), assere que as alegações do recorrente em nada alteram o crédito devido a favor do recorrido, destacando, ao final, que a citada execução fiscal prossegue normalmente em seu desfavor, constando, ainda, penhora no rosto dos autos do inventário e partilha de Elisa Parassú Borges (e-STJ, fls. 521-526).

É o relatório.

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.758.946 - SP (2018/0058107-5)**

**VOTO**

**O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):**

Convém destacar que o recurso especial foi interposto contra decisão publicada após a entrada em vigor do Código de Processo Civil de 2015, sendo analisados os pressupostos de admissibilidade recursais à luz do regramento nele previsto (Enunciado Administrativo n. 3/STJ).

O propósito recursal consiste em definir a legitimidade ativa do espólio da usufrutuária/arrendadora para a propositura, contra os arrendatários, de ação de reintegração de posse cumulada com pedido de rescisão do contrato de arrendamento rural e cobrança dos respectivos valores inadimplidos referentes a período posterior à morte da usufrutuária.

**1. Do delineamento fático dos autos**

A presente ação de cobrança cumulada com pedido de rescisão contratual provém de "contrato particular de arrendamento agrícola", figurando, de um lado, Elisa Parassú Borges, falecida no ano de 2004, na condição de usufrutuária (usufruto vitalício) e arrendadora do imóvel denominado "Fazenda Pitangueiras" e, de outro lado, André Garcia, também já falecido, na condição de arrendatário, pelo período de 1º/4/2002 até 31/10/2009.

O arrendatário, por sua vez, celebrou contrato de subarrendamento em favor de Márcio Paro, tendo como termo inicial a data de 8/6/2005, não participando da avença, todavia, a arrendadora primeva.

A despeito de o termo final estabelecido no contrato de arrendamento ter se implementado em outubro de 2009, não houve a respectiva restituição da posse sobre o bem por parte do subarrendatário nem pelo subarrendador/arrendatário primitivo, subsistindo a avença a partir de então por período indeterminado (nos termos do art. 95, IV, do Estatuto da Terra), o que ensejou a propositura da mencionada demanda de cobrança

cumulada com pedido de rescisão contratual e reintegração de posse, pelo espólio da arrendadora inicial, em razão da manutenção possessória daqueles somada ao inadimplemento dos valores devidos entre 1º/11/2009 e 31/12/2014.

Na sentença, o Magistrado de primeiro grau, em preliminar, reconheceu a legitimidade ativa do espólio de Elisa Parassú Borges – sob o argumento de ser irrelevante que a propriedade do imóvel rural arrendado não pertença ao requerente, tendo em vista a existência de usufruto vitalício em seu favor sobre metade do bem – e, no mérito, julgou procedentes os pedidos, a fim de declarar rescindido o contrato, determinar a reintegração de posse ao espólio autor e, ao final, condenar o réu a pagar ao autor os valores vencidos entre 1º/11/2009 e 31/12/2014.

No ponto atinente à legitimidade ativa, a sentença foi mantida pelo TJSP, que assim se manifestou (e-STJ, fl. 439):

[...] Ainda que Elisa tenha falecido em 2004 e, com isso, tenha sido extinto o usufruto, o Espólio passou a substituí-la na relação jurídica celebrada com o réu e, durante todo o tempo de vigência do contrato, garantiu-lhe a posse do bem.

Desta feita, ainda que perante terceiros seja possível que o Espólio tenha que discutir a higidez de sua posse, perante o réu é evidente sua legitimidade para reivindicar as terras e cobrar as quantias devidas em razão do contrato celebrado.

Assim, delimita-se a presente controvérsia à aferição da legitimidade ativa do espólio recorrido à luz da higidez da sua posse, considerando o óbito da usufrutuária/arrendadora primeva (que é causa de extinção do usufruto) durante o curso da relação contratual de arrendamento rural firmado com o recorrente.

## **2. Da legitimidade ativa do espólio da usufrutuária/arrendadora**

Registre-se, de início, que, a despeito de a causa ensejadora da respectiva ação fundar-se em posse, a qual, em princípio, não se enquadra como direito real, haja vista a ausência de previsão no rol do art. 1.225 do Código Civil – de tipicidade estrita, consoante entendimento majoritário –, a discussão travada nesta instância extraordinária também perpassa pela análise do direito real de usufruto, que, em razão do implemento de uma das causas da sua extinção, supostamente retiraria a legitimidade do autor para o

ajuizamento da demanda.

Sendo assim, de rigor a análise conjunta de ambas as questões (posse e usufruto), que, a par do seu *discrímen*, se correlacionam.

Quanto ao usufruto, este consiste em espécie de direito real (art. 1.225, IV, do CC) que pode recair sobre "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" (art. 1.390 do CC), conferindo, temporariamente, a alguém – denominado usufrutuário – o "direito à posse, uso, administração e percepção dos frutos" (art. 1.394 do CC).

Dada a natureza de direito real, a sua constituição ou transmissão por ato entre vivos, se recair sobre imóvel, só se adquire com o registro no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do art. 1.227 do CC, ressalvados os casos expressos nesse diploma substantivo.

Eis o teor desse dispositivo legal:

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

Em raciocínio inverso, para a desconstituição do direito real sobre imóvel, afigurar-se-á imprescindível o cancelamento do registro no cartório imobiliário para que o direito anteriormente constituído deixe de irradiar efeitos, sobretudo em face de terceiros, visto que o registro é requisito para a eficácia *erga omnes* do direito real.

A propósito, o art. 167, II, 2, da Lei n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos) assenta que, no Cartório de Registro de Imóveis, serão feitos, além da matrícula, a averbação, por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais, complementando o art. 252 da lei de regência que "o registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido".

Especificamente no que concerne ao usufruto, tal viés intelectual é ainda reforçado expressamente no art. 1.410 do CC (que prevê as hipóteses de sua extinção), enunciando que "o usufruto extingue-se, cancelando o registro no Cartório de Registro de Imóveis".

# Superior Tribunal de Justiça

Nessa toada, assenta-se que, tratando-se de bem imóvel, o registro coloca-se como pressuposto necessário – tanto à constituição quanto à desconstituição do direito real de usufruto –, a partir do qual passará a produzir os seus consectários legais, sobretudo em relação a terceiros.

Em tal ótica, assentam as seguintes doutrinas:

É verdade que o cancelamento do registro no cartório imobiliário é o momento em que se concede eficácia à extinção do usufruto (efeito constitutivo), mas não custa lembrar que o usufruto pode recair em bens móveis e bens imateriais, não sendo cabida a referência, *in casu*, ao ato registral (MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Código civil comentado: doutrina e jurisprudência*. Anderson Schreiber ... [et al.] - Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 1.048).

Não basta a concorrência das causas indicadas, sendo indispensável o cancelamento do registro no Cartório de Registro de Imóveis, o que enseja publicidade. Além disso, como está na letra do art. 252 da Lei dos Registros Públicos, enquanto não cancelado, o registro produz os seus efeitos legais. O registro conhece eficácia plena enquanto não cancelado. Somente com o cancelamento desaparece a presunção legal de que o direito real pertence à pessoa em cujo nome está registrado. A exigência se põe em se tratando de usufruto de imóvel (VIANA, Marco Aurelio da Silva. *Comentários ao novo Código Civil - Volume XVI: dos direitos reais* - Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 788).

É certo que, havendo a morte da parte usufrutuária, exsurge causa extintiva do usufruto (art. 1.410, I, do CC), o qual, diante do seu caráter personalíssimo, não se transmite aos herdeiros, sendo descabida no ordenamento jurídico brasileiro a sucessividade desse direito real.

Assim expressa Sílvio de Salvo Venosa:

A regra básica dirigida ao usufruto da pessoa natural é que não pode durar além de sua existência. A morte do usufrutuário extingue-o, não sendo transferido a seus herdeiros. Sustenta-se que em nosso direito não pode haver outra modalidade de sucessividade (*Direito civil: reais* - 20ª ed. - São Paulo: Atlas, 2020, p. 564).

Contudo, diante do efeito constitutivo do registro no cartório imobiliário, o falecimento do usufrutuário não opera efeitos automaticamente, de forma que, mesmo sendo descabida a sucessão do usufruto, as implicações deste subsistirão enquanto não cancelado o registro e retomado o pleno domínio do bem pelo proprietário.



# *Superior Tribunal de Justiça*

Na hipótese, a relação jurídica em litígio consubstancia-se em contrato de arrendamento rural (relação contratual de direito pessoal/obrigacional), ao passo que o usufruto – embora tenha alicerçado a posse legitimadora à celebração do arrendamento – constitui relação jurídica material diversa (de direito real), na qual se inserem apenas a usufrutuária e o proprietário, sendo o arrendatário considerado terceiro na relação jurídica de direito real.

Ressalte-se, nesse sentido, que a cessão do exercício do usufruto ao terceiro arrendatário (ora insurgente), mediante contrato de arrendamento, não tem o condão de integrá-lo à relação jurídica do usufruto em si, notadamente diante da vedação expressa de alienação desse direito real (art. 1.393, primeira parte, do CC).

Aliás, pelo princípio da relatividade dos contratos, o contrato só produz efeitos em relação às partes que nele pactuaram.

Por outro lado, malgrado concretizada hipótese de extinção do usufruto com a morte da usufrutuária, no ano de 2004, durante a vigência do contrato de arrendamento rural pactuado entre ela (arrendadora) e o arrendatário demandante, a notícia que se tem, conforme petição protocolada (e-STJ, fls. 506-517), em 22/5/2019, pela parte insurgente, é de ter sido averbado o cancelamento do usufruto na matrícula do imóvel "Fazenda Pitangueiras" em 9/11/2016, ou seja, em data posterior ao período de cobrança da presente demanda (1º/11/2009 a 31/12/2014), bem como ao seu ajuizamento, em 14/4/2015 (e-STJ, fl. 2).

Entretanto, consoante bem apontado pela parte recorrida, ao manifestar-se sobre a mencionada informação, tal circunstância superveniente em nada influi no resultado deste feito, em vista do efeito constitutivo prospectivo quanto aos terceiros, além do fato de que, como dito anteriormente, a ação tem como alicerce precipuamente a posse, que será examinada adiante.

Sob essa perspectiva, vê-se, com base nos arts. 1.390 e 1.394 do CC citados outrora, que o usufruto acarreta o desdobramento da posse; sendo possuidor indireto o proprietário, e direto o usufrutuário, o qual tem a prerrogativa de defender a sua posse em caso de ofensa, inclusive, contra aquele, utilizando-se dos remédios possessórios legais, conforme preconiza o art. 1.197 do CC.

Nessa linha de cognição, manifesta-se Marco Aurélio Bezerra de Melo:

Estabelece o art. 1.394 do Código Civil que "o usufrutuário tem direito à posse, uso, administração e percepção dos frutos". Conforme já tivemos oportunidade de referir no item 8.1 do Capítulo II, o artigo 1.197 do Código Civil permite o desdobramento da posse ao tornar possível que uma pessoa se torne possuidora direta de um bem e outra possuidora indireta. **No caso vertente, o nu-proprietário é possuidor indireto e o usufrutuário é possuidor direto. O direito à posse assegura ao usufrutuário a possibilidade de utilização dos remédios possessórios em caso de agressão.** Esse direito, a propósito, pode ser exercido em face do nu-proprietário se este tentar recuperar a posse direta antes do término do usufruto. Também pode ser exercido contra o usufrutuário se finda a causa, o termo ou a condição que originou e este se recusar a restituir o bem amigavelmente (MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito Civil: Coisas*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018, pp. 352-353, sem grifo no original).

Constituído efetiva e devidamente o usufruto, ao usufrutuário é dada a faculdade de cessão do exercício desse direito real a terceiro por título oneroso ou gratuito (art. 1.393), o que pode ser feito mediante arrendamento (como no caso em apreço), contanto que não se altere a destinação econômica do bem, a teor do art. 1.399, *in verbis*:

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.

Com isso, o usufrutuário/arrendador, que antes se qualificava como possuidor direto passa à condição de possuidor indireto, assim como o proprietário do bem imóvel, ao mesmo tempo em que o arrendatário constituir-se-á o novo possuidor direto do bem, a evidenciar o desdobramento sucessivo da posse, com a existência de dois possuidores indiretos e um possuidor direto.

O contrato de arrendamento rural, a seu turno, está disciplinado no Estatuto da Terra (Lei n. 4.504/1964), sobretudo nos arts. 92 a 95-A, merecendo destaque a redação do art. 92, *caput, in verbis*:

Art. 92. A posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa, nos termos desta Lei.

Pouco tempo depois de publicado o estatuto, sobreveio o Decreto n.

59.566/1966, regulamentando a matéria (arrendamento rural), segundo o qual "o arrendamento e a parceria são contratos agrários que a lei reconhece, para o fim de posse ou uso temporário da terra, entre o proprietário, quem detenha a posse ou tenha a livre administração de um imóvel rural, e aquele que nela exerça qualquer atividade agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista" (art. 1º, sem grifo no original).

Percebe-se, assim, que, tanto o Código Civil quanto o Estatuto da Terra (normatizado pelo Decreto n. 59.566/1966) legitimam a figurar como arrendador não apenas o proprietário da terra objeto de arrendamento, mas também o possuidor ou quem tenha a livre administração do imóvel rural.

No caso em julgamento, o contrato de arrendamento foi firmado pela autora da herança como arrendadora (quando ainda em vida, na condição de usufrutuária do bem) com o autor da herança ora recorrente, quando, também, em vida.

Volvendo à questão possessória, é de notória sabença que a posse se reputará justa ou injusta, conforme se verifique (ou não) a existência de algum dos vícios objetivos que a maculam, quais sejam, violência, clandestinidade ou precariedade, segundo assentado no art. 1.200 do CC, que assim dispõe: "é justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária."

Preconiza, além disso, o art. 1.206 do CC a regra de que "a posse transmite-se aos herdeiros ou legatários do possuidor com os mesmos caracteres."

Na espécie, é incontestável a posse justa da usufrutuária antes do seu falecimento. Todavia, a ausência de sua restituição ou reivindicação possessória pelo proprietário, após o óbito da usufrutuária por considerável lapso temporal, ensejou a transmissão da posse (e não do usufruto) aos herdeiros desta, mas com caráter diverso, transmudando-se de justa para injusta, porquanto precária, de maneira a excepcionar, a meu juízo, a regra do art. 1.206 do CC.

Isso porque, não obstante esteja viciada a posse pela precariedade, tal mácula, impende registrar, não interfere na concepção e definição de posse nem na qualificação de alguém como possuidor, mas apenas nos efeitos jurídicos da posse, sobretudo, no tocante à tutela possessória. O possuidor não perde esse caráter em virtude da justiça ou injustiça da posse.

Tais defeitos, ressalte-se, são dotados de relatividade, o que significa dizer

que só encontram ressonância na esfera jurídica da vítima do ato agressivo da posse e do agressor, não se cogitando de posse injusta com caráter *erga omnes* e, por conseguinte, em face de terceiros. Nesse contexto, a posse sempre será justa em relação a terceiros.

No mesmo viés cognitivo, leciona Daniel Carnacchioni, em sua didática obra doutrinária (sem grifo no original):

De acordo com o art. 1.200 do CC, será injusta a posse adquirida materialmente por meio de violência, clandestinidade ou precariedade: vícios objetivos da posse, pois relacionados com o modo de aquisição. Tais vícios objetivos são RELATIVOS (somente é injusta em relação à vítima do ato aquisitivo) e TEMPORÁRIOS (não se prolongam no tempo indefinidamente).

A posse pressupõe exercício de poderes de fato em relação a determinada coisa. A aquisição da posse, pressuposto para o exercício do poder, pode ser justa ou injusta, a depender da presença ou ausência dos vícios mencionados.

Portanto, em conclusão, para se verificar a qualidade da posse, é necessário observar a forma ou modo de aquisição. Será justa se foi adquirida conforme o direito, com o que estará isenta dos vícios objetivos em questão que maculam a posse. Por outro lado, será injusta aquela cuja aquisição macula o direito. A injustiça da posse se caracterizará quando for adquirida de forma violenta, clandestina ou precária.

Os vícios objetivos da posse estão vinculados ao momento da aquisição (questão material, não jurídica). Assim, será justa ou injusta de acordo com a "forma" ou o modo pelo qual foi adquirida. E o fato material de aquisição e não o fundamento jurídico que irá qualificar a posse de justa ou injusta.

**A posse, mesmo viciada e, portanto, injusta, é posse. Como já ressaltado, os vícios da posse não interferem na concepção da posse, na definição de posse e na qualificação de alguém como possuidor, mas apenas nos efeitos jurídicos ou nas consequências da posse.**

O que importa ressaltar neste tópico são as características dos vícios que maculam a posse: Tais vícios objetivos são relativos e temporários. São relativos na medida em que somente podem ser acusados pela vítima, pois, no que se refere a terceiros, têm efeitos normais.

**A posse somente é injusta relativamente a sujeito específico e determinado: a vítima da violência, clandestinidade ou precariedade. No que concerne a terceiros (qualquer pessoa que não seja a vítima), a posse do autor do ato violento, clandestino ou que caracteriza precariedade será justa.** Assim, a posse será injusta apenas em face do legítimo possuidor (a vítima dos atos violentos, clandestinos ou precários) e não produzirá efeitos quanto a este. Por exemplo, se "A", de forma violenta, adquire e ocupa a área do possuidor "B", a posse de "A" será qualificada como injusta, na medida em que foi adquirida de "B" de forma violenta (art. 1.200 do CC). "B" é a vítima da violência e, em referência a ele, a posse é

injusta. Todavia, em relação a qualquer outra pessoa, que não seja "B", a posse de "A" será justa e suscetível de proteção. Isso ocorre porque, relativamente a outras pessoas, a posse não foi adquirida de forma violenta, clandestina ou precária. Assim, se "C" esbulhar ou molestar a posse de "A", este terá ação possessória e poderá defender a sua posse contra "C", mesmo que "A" tenha adquirido a posse de "B" de forma violenta. Por quê? O vício objetivo da posse é relativo à vítima dos atos de violência, precariedade e clandestinidade e, por isso, não alcança terceiros.

Para a defesa da posse em relação a terceiros, "A" será considerado possuidor justo, pois não a adquiriu de nenhum deles de forma violenta, clandestina ou precária. Portanto, basta que a posse seja justa tendo em consideração o adversário. E será justa quando não for adquirida do adversário ou daquele que a questiona pelos modos descritos no art. 1.200 do CC.

**O fato é que, em função do caráter relativo dos vícios objetivos (art. 1.200), não existe posse injusta com caráter *erga omnes*. Os vícios objetivos só podem ser alegados pelo ofendido/vítima contra o agressor, sendo que tal posse sempre será justa em relação a terceiros. Contra estes, nenhum ato ilícito foi praticado. Quanto a terceiros, não houve aquisição da posse de forma violenta, clandestina ou precária. Então, são vícios relativos a alguém e esse "alguém" é a vítima. Só a vítima pode invocar os vícios objetivos para exercer a autotutela ou para utilizar os interditos possessórios.**

O conceito de posse injusta somente é fundamental para fixar a legitimidade passiva nas ações possessórias. Aliás, esta é a única relevância dos vícios objetivos da posse. Saber se a posse é justa ou injusta é importante apenas para saber se o sujeito pode defender a sua posse contra determinada pessoa. Somente será réu na ação possessória quem obteve a posse por meio de um destes vícios objetivos (violência, clandestinidade e precariedade).

Os vícios objetivos da posse repercutirão em um único efeito da posse: a tutela possessória (possibilidade de a vítima invocar contra o possuidor injusto os interditos possessórios - artigo 1.210 do CC). Os vícios objetivos, que qualificam a posse como injusta, não terão relevância nos demais efeitos da posse. O possuidor justo terá tutela possessória contra o possuidor injusto. Não há tutela possessória contra possuidor justo, mesmo se quem pretende a coisa também ostenta a condição de possuidor.

Portanto, há uma relação ou conexão direta e imediata entre as ações possessórias, principal efeito da posse, e os vícios objetivos da posse (justa ou injusta). A vítima dos vícios objetivos terá legitimidade ativa para ação possessória e o legitimado passivo será o autor do esbulho, turbação ou da ameaça (CARNACCHIONI, Daniel. *Manual de direito civil: volume único*. 4ª ed., Salvador: Editora JusPodivm, 2021, pp. 1.439-1.440, sem grifo no original).

Depreende-se, assim, que os ditames legais supramencionados colocam o usufruto como um dos pilares que amparam a posse legítima à celebração de contrato de

# *Superior Tribunal de Justiça*

arrendamento pelo usufrutuário, mas isso não torna o arrendamento um pacto acessório ao direito real de usufruto, pois, mesmo que se correlacionem, a relação jurídica do arrendamento (pessoal/obrigacional) é autônoma, podendo subsistir (ainda que sobrevenha causa extintiva do usufruto) através de posse precária, a qual somente se evidencia em detrimento do proprietário, e não do arrendatário que seja terceiro na relação de direito real.

Destaque-se, ainda, a natureza jurídica do espólio consistente em uma universalidade de direito, que, nos termos do art. 91 do CC, caracteriza-se como o complexo de relações jurídicas de uma pessoa (no caso, a autora da herança), dotadas de valor econômico, motivo pelo qual a relação jurídica de direito pessoal decorrente do contrato de arrendamento integra o espólio da arrendadora/usufrutuária.

Além disso, segundo a cognição prevalente nesta Corte Superior, o espólio, a despeito de não possuir personalidade jurídica, é dotado de personalidade judiciária, ou seja, possui legitimidade processual, ressaíndo evidente, nesses termos, a legitimidade ativa do espólio da recorrida para a propositura da demanda em discussão.

A fim de corroborar tal afirmativa, mencionem-se os seguintes julgados do STJ: **REsp 1.340.805/PE**, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 4/6/2019, DJe 10/6/2019; **REsp 774.911/MG**, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, Segunda Turma, julgado em 18/10/2005, DJ 20/2/2006; **RMS 8.967/SP**, Rel. Ministro Humberto Gomes de Barros, Rel. p/ Acórdão Ministro José Delgado, Primeira Turma, julgado em 19/11/1998, DJ 22/3/1999; e **REsp 41.514/SP**, Rel. Ministro Luiz Vicente Cernicchiaro, Sexta Turma, julgado em 27/8/1996, DJ 17/2/1997.

Não se olvide que a legitimidade do espólio da usufrutuária não retira a legitimidade do proprietário do bem objeto de usufruto para requerer as tutelas possessória e/ou petítória cabíveis contra quem quer que injustamente possua ou detenha o bem de sua titularidade.

Em norte semelhante, há julgado do STJ, no sentido de que, com a morte do usufrutuário (e conseqüente extinção do usufruto) o proprietário tem legitimidade para ajuizar ação de despejo diretamente em desfavor do locatário.

A propósito (sem grifo no original):

LOCAÇÃO E PROCESSUAL CIVIL. OFENSA AO ART. 535, INCISOS I

E II, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. OMISSÃO INEXISTENTE. FUNDAMENTOS CONTRÁRIOS AOS INTERESSES DAS PARTES. ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM. CERCEAMENTO DE DEFESA. REGULARIDADE DE NOTIFICAÇÃO REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 07 DESTA CORTE. EXTINÇÃO DO USUFRUTO. AÇÃO DE DESPEJO. DIREITO DO NU-PROPRIETÁRIO. REFORMATIO IN PEJUS. NÃO OCORRÊNCIA.

1. A ofensa ao art. 535, incisos I e II, do Código de Processo Civil não subsiste, pois verifica-se que a Corte de origem solucionou a questão jurídica de maneira clara e coerente, apresentando todas as questões que firmaram o seu convencimento.

2. A inversão do julgado, no sentido de se reconhecer a ilegitimidade ativa ad causam, o cerceamento de defesa e a irregularidade da notificação, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, atraindo o óbice da Súmula n.º 07 desta Corte.

**3. Ocorrendo a extinção do usufruto, o nu-proprietário reveste-se do pleno domínio do imóvel, estando, portanto, apto a ajuizar ação de despejo em face da locatária.**

4. Esta Corte Superior de Justiça tem entendimento no sentido de que não ocorre *reformatio in pejus* nem julgamento extra ou ultra petita quando o Tribunal a quo, mantendo a sentença de primeiro grau, resolve a controvérsia assentado em fundamento ou dispositivo legal distinto, desde que calcado nos elementos jurídicos e fáticos que compõem a lide.

5. Recurso especial desprovido.

(REsp 736.954/MG, Rel. Ministra LAURITA VAZ, QUINTA TURMA, julgado em 24/04/2007, DJ 28/05/2007, p. 392)

Conclui-se, portanto, que a morte da arrendadora/usufrutuária (causa de extinção do usufruto, nos termos do art. 1.410, I, do CC) durante a vigência do contrato de arrendamento rural, sem a respectiva restituição ou reivindicação possessória pelo proprietário, tornando precária e injusta a posse exercida pelos sucessores daquela, não constitui óbice ao exercício dos direitos provenientes do contrato de arrendamento rural, no interregno da efetiva posse, pelo espólio da usufrutuária perante o terceiro arrendatário, porquanto diversas e autônomas as relações jurídicas de direito material de usufruto e de arrendamento.

Enfatize-se, ademais, que o REsp n. 1.273.222/SP (apontado nas razões recursais, a fim de amparar a tese do recorrente) consubstancia-se em situação fática distinta, visto que, nessa ocasião, havia sido proposta ação de reintegração de posse pelos legítimos proprietários do bem, em desfavor de quem injustamente se encontrava na posse do imóvel que tinha sido objeto de usufruto, diante da morte do usufrutuário.

Transcreve-se, oportunamente, a ementa do citado julgado:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. INVIABILIDADE. USURPAÇÃO DE COMPETÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. REVISÃO DO JULGAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. CÔNJUGE SOBREVIVENTE. ACLARATÓRIOS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA DE CARÁTER PROTTELATÓRIO.

1. A análise de suposta violação a dispositivos e princípios da Lei Maior é vedada em sede especial, sob pena de usurpação da competência atribuída pelo constituinte ao Supremo Tribunal Federal.

2. A revisão, em sede de recurso especial, do julgamento realizado pelo Tribunal de origem, com base no complexo fático-probatório, encontra óbice no teor da Súmula 7 desta Corte Superior.

3. Conforme a jurisprudência desta Corte, o cônjuge sobrevivente tem direito real de habitação sobre o imóvel em que residia o casal, desde que seja o único dessa natureza e que integre o patrimônio comum ou particular do cônjuge falecido no momento da abertura da sucessão.

4. Peculiaridade do caso, pois o cônjuge falecido já não era mais proprietário do imóvel residencial, mas mero usufrutuário, tendo sido extinto o usufruto pela sua morte.

5. Figurando a viúva sobrevivente como mera comodataria, correta a decisão concessiva da reintegração de posse em favor dos herdeiros do falecido.

6. Os embargos de declaração que objetivam prequestionar as matérias a serem submetidas às instâncias extraordinárias não se revestem de caráter procrastinatório, devendo ser afastada a multa prevista no art. 538, parágrafo único, do Código de Processo Civil (súmula 98/STJ).

7. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO APENAS PARA AFASTAR A MULTA.

(REsp 1273222/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/06/2013, DJe 21/06/2013)

Por derradeiro, aferida a legitimidade ativa do espólio para a propositura da respectiva ação de reintegração de posse cumulada com pedido de rescisão contratual e de cobrança, sobressai que a notícia superveniente de averbação da morte da usufrutuária na matrícula do imóvel (extinguindo efetivamente, com isso, o usufruto), por si só, em nada influi no resultado dos presentes autos, que versam tão somente sobre a relação jurídica de direito material decorrente do contrato de arrendamento agrícola, não podendo prejudicar, destaque-se, o direito do proprietário de reivindicar a sua posse, em decorrência dos limites subjetivos de eventual coisa julgada a ser formada.



**3. Dispositivo**

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários devidos pelos advogados do autor (no percentual de 15% sobre o valor da condenação – fixado pelas instâncias ordinárias) para 18%.

É como voto.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2018/0058107-5      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.758.946 / SP**

Números Origem: 00008872420158260142 00044435420048260066 0660120040044430  
06601200400444300000 1420120100044766 14201201000447660000 14342010  
20160000859966 8872420158260142 9542004

PAUTA: 08/06/2021

JULGADO: 08/06/2021

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : ANDRE GARCIA - ESPÓLIO  
REPR. POR : KEILA GOMES DA SILVA GARCIA - INVENTARIANTE  
ADVOGADOS : LUIZ MANOEL GOMES JUNIOR - SP123351  
EMERSON CORTEZIA DE SOUZA - SP208632  
RECORRIDO : ELISA PARASSU BORGES - ESPÓLIO  
REPR. POR : MARIA ELISA BORGES SANTOS ALCANTARA CASTILHO -  
INVENTARIANTE  
ADVOGADOS : EDILSON RODRIGUES VIEIRA - SP213650  
PATRÍCIA HELENA DE ÁVILA JACYNTHO - SP127418  
ROSEMILDES CRISTINA FONTES DALKIRANE - SP346381

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Arrendamento Rural

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente) e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.