

CONTRATO DE PARCERIA RURAL: EXTINÇÃO PELA MORTE DA USUFRUTUÁRIA

Renata C. Steiner

Professora de Direito Civil na Escola de Direito da Fundação Getúlio Vargas em São Paulo e na GV Law. Doutora em Direito Civil pela Universidade de São Paulo. Mestre em Direito Civil pela Universidade Federal do Paraná. Fundadora e curadora de conteúdo da Agire – Direito Privado em Ação. Árbitra independente. Orcid: <https://orcid.org/0000-0001-9108-4497>. E-mail: renata.steiner@fgv.br.

Sumário: 1 Consulta – 2 Parecer – 3 Resposta aos quesitos

1 Consulta

1 P. e C., casados entre si,¹ por suas ilustres advogadas e sócias do Escritório Dotti, Doutoradas Fernanda Pederneiras e Diana Geara, consultam-me a propósito dos seguintes fatos:

2 Em 26.4.1985, F. e A., entre si casados, doaram a seus três filhos, P., M. e J., dois imóveis rurais, objetos das Matrículas n. x e y do Cartório de Registro de Imóveis de Alto Piquiri, Estado do Paraná (“Imóveis”). Os donatários reservaram à donatária A. (“Usufrutuária”) o usufruto vitalício sobre referidos bens.

3 A doação e a instituição de usufruto vitalício encontram-se registradas à margem das matrículas dos Imóveis.

4 Como usufrutuária dos Imóveis e parceira-outorgante, a Usufrutuária firmou, em 8.2.2007, o “Contrato Particular de Parceira Agrícola” (“Contrato de Parceria”) com seu filho J. e sua esposa L. que, na qualidade de parceiros-outorgados, passaram a explorar atividade agrícola nos Imóveis.

¹ Os fatos narrados e o processo judicial não estão sujeitos a segredo de justiça, de forma que a publicação do texto adaptado do parecer, com a autorização das ilustres advogadas, não ofende nenhuma regra de confidencialidade. A despeito disso, retirou-se a menção ao nome das partes.

5 Originalmente, a parceria teria vigência de 10 (dez) anos, entre 12.2.2007 e 12.2.2017. O prazo inicialmente ajustado foi alterado em duas oportunidades: em 27.9.2013, por força do “Primeiro Aditivo ao Contrato Particular de Parceria Agrícola” (“Primeiro Aditivo”), o termo final foi deslocado para 12.2.2021; e em 22.7.2019, por força do “Segundo Aditivo ao Contrato Particular de Parceria Agrícola” (“Segundo Aditivo”), esse termo final passou a ser 12.2.2026.

6 A Usufrutuária faleceu em 6.9.2021.

7 Após o falecimento da Usufrutuária, os Consulentes, na qualidade de proprietários registrais do bem, notificaram J. para solicitar que não fossem realizados novos atos de plantio e que fosse devolvida a posse direta sobre os Imóveis. A comunicação, realizada por meio eletrônico, não foi respondida. Alguns dias depois, na primeira quinzena de outubro de 2021, J. realizou o plantio de soja no terreno.

8 Em 12.1.2022, os Consulentes ajuizaram a ação ordinária, na Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, pela qual pretendem, entre outras providências: (a) a declaração de extinção do Contrato de Parceria, em razão do falecimento da Usufrutuária e (b) a devolução da posse dos Imóveis.

9 Em 15.2.2022, a tutela de urgência pleiteada, que tinha como objeto a devolução da posse dos Imóveis, foi indeferida pelo MM. Juízo de primeiro grau. Em síntese, o MM. Magistrado entendeu pela manutenção do Contrato de Parceria pelo prazo de vigência nele ajustado. Segundo a decisão:

a continuidade do contrato de parceria agrícola não configura esbulho possessório e a priori incumbe à parte autora respeitar os termos estabelecidos entre a usufrutuária e os requeridos, face a disposição contratual expressa de transmissão das obrigações aos sucessores e herdeiros.

10 A disposição contratual mencionada na decisão é a Cláusula 6 do Segundo Aditivo, pela qual a Usufrutuária e J. inseriram previsão contratual de transmissão das obrigações e direitos do contrato aos sucessores e herdeiros dos contraentes. *In verbis*: “6. O presente contrato obriga em todas as cláusulas e condições, tanto as partes contratantes, como seus sucessores e herdeiros, ficando ao cumprimento de todas as suas cláusulas e condições”.

11 Contra o indeferimento da liminar pleiteada, os Consulentes interpuseram agravo de instrumento, o qual aguarda julgamento à data da apresentação do presente parecer.

12 Sendo esse o cenário fático relevante, o objeto específico da consulta diz respeito aos efeitos do falecimento da Usufrutuária sobre o direito de usufruto

e sobre o Contrato de Parceria e, mais precisamente, sobre a viabilidade de alteração voluntária e negocial destes efeitos por oposição de prazo de vigência e de cláusula de transmissão no Contrato de Parceria. Tal objeto veio especificado nos seguintes quesitos:

- (i) O falecimento da Usufrutuária é causa de extinção do usufruto vitalício sobre os Imóveis que a ela fora reservado?
- (ii) O falecimento da Usufrutuária é causa de extinção do Contrato de Parceria?
- (iii) O prazo de vigência contratualmente pactuado no Contrato de Parceria pode ser oposto aos Consulentes, que dele não tomaram parte?
- (iv) É eficaz a cláusula contratual que estabelece a transferência dos deveres da parceira-outorgante, usufrutuária do bem, após seu falecimento?

13 Os quesitos delimitam os temas que serão tratados, os quais não abrangem a integralidade das questões discutidas na ação ordinária.

14 Passo a respondê-los.

2 Parecer

15 O objeto da consulta encontra-se na intersecção entre três eixos temáticos de direito civil, notadamente os direitos reais, das sucessões e das obrigações.

16 Do ponto de vista dos direitos reais e do direito das sucessões, importa conhecer a figura do usufruto concedido à Usufrutuária e, em especial, como este direito foi impactado pela morte de sua titular (primeira parte, item 2.1); já do ponto de vista do direito das obrigações, importa verificar como a morte da Usufrutuária impactou o Contrato de Parceria, bem como se, e em que medida, lhe era permitido modular contratualmente os efeitos naturais do usufruto (segunda parte, item 2.2).

17 O texto é finalizado com uma conclusão que sintetiza os resultados obtidos nos tópicos anteriores em formato de resposta aos quesitos formulados (Conclusão).

2.1 Primeira parte: os efeitos da morte da Usufrutuária sobre o direito de usufruto

18 A morte da Usufrutuária é causa de extinção do usufruto sobre os Imóveis.

19 O usufruto de imóveis é direito real (art. 1.225, IV, CC),² que se institui mediante registro imobiliário (art. 1.391, CC)³ e que concede ao usufrutuário os

² Código Civil: “Art. 1.225. São direitos reais: [...] IV - o usufruto [...]”.

³ Código Civil: “Art. 1.391. O usufruto de imóveis, quando não resulte de usucapião, constituir-se-á mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis”.

direitos de posse, uso, administração e percepção de frutos (art. 1.394, CC).⁴ É, consoante uniforme doutrina, *direito real de gozo sobre coisa alheia* e de *natureza temporária*,⁵ características que o diferenciam de outros direitos reais, como a propriedade.

20 Com efeito, o usufruto pode ser instituído com termo ou sem termo, mas, ainda quando sem termo, permanecerá sendo direito temporário, uma vez que se extingue pela morte de seu titular pessoa física (art. 1.410, I, CC).⁶ Daí vai que o tempo máximo de vigência do usufruto em favor de pessoa física seja o tempo de vida do seu titular. Tamanha a relevância de sua temporariedade que Orlando Gomes a destaca duas vezes em curto espaço em sua obra de referência sobre direitos reais: primeiramente, ao dizer que “como *direito temporário*, não pode se prolongar além da vida do usufrutuário [...]”,⁷ e, poucas páginas depois, ao afirmar que “porque o usufruto é direito temporário e intransmissível, a *morte do titular* constitui o limite máximo de sua duração”.⁸

21 O caráter temporário do usufruto é reforçado por valiosa doutrina, de ontem⁹ e de hoje,¹⁰ o que confirma a interpretação literal extraída do texto do art. 1.410, I, CC no sentido de que o usufruto encontra limite máximo de vigência na vida de seu titular e se extingue, pois, com a sua morte.

22 O fato de encontrar seu termo com a morte de seu titular também faz com que o direito de usufruto seja *intransmissível mortis causa*, característica que é reforçada pelo caráter personalíssimo do direito de usufruto.

23 É novamente Orlando Gomes a quem se recorre: “ainda, porém, que constituído para durar certo tempo, extingue-se antes do termo final, se falecer o titular, porque usufruto é *intransmissível ‘inter vivos’ e ‘mortis causa’*”.¹¹ Em outras palavras: o usufruto e os direitos dele decorrentes se extinguem com a morte do titular, ainda que o fato jurídico extintivo (a morte) ocorra antes do termo de vigência instituído.

⁴ Código Civil: “Art. 1.394. O usufrutuário tem direito à posse, uso, administração e percepção dos frutos”.

⁵ “O usufruto é direito real na coisa alheia; e é direito temporário” (GOMES, Orlando. *Direitos reais*. Atualização de Luiz Edson Fachin. Coordenação de Edvaldo Brito. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 334).

⁶ “Art. 1.410. O usufruto extingue-se, cancelando-se o registro no Cartório de Registro de Imóveis: I - pela renúncia ou morte do usufrutuário; [...]”.

⁷ GOMES, Orlando. *Direitos reais*. Atualização de Luiz Edson Fachin. Coordenação de Edvaldo Brito. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 334.

⁸ GOMES, Orlando. *Direitos reais*. Atualização de Luiz Edson Fachin. Coordenação de Edvaldo Brito. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 348.

⁹ Vide, por todos, Clovis Bevilacqua: “Usofructo é o direito real, conferido a alguma pessoa, durante certo tempo, que a autoriza a reter, de coisa alheia, fructos e utilidades, que ella produz (Código Civil, art. 713)” (BEVILACQUA, Clovis. *Direito das coisas*. Brasília: Senado Federal, 2003. v. I. p. 357-358).

¹⁰ Vide, por todos Gustavo Tepedino, Carlos Edison do Rêgo Monteiro e Pablo Rentería: “a terceira característica indicada, a temporariedade do direito, apresenta-se como corolário da conexão com a pessoa” (TEPEDINO, Gustavo. *Fundamentos do direito civil – Direitos reais*. São Paulo: Grupo GEN, 2021. v. 5. p. 341).

¹¹ GOMES, Orlando. *Direitos reais*. Atualização de Luiz Edson Fachin. Coordenação de Edvaldo Brito. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 348.

24 Nesse ponto, o regramento do direito real encontra aquele do direito das sucessões.

25 A intransmissibilidade aos herdeiros do usufrutuário significa que o direito de usufruto não entra na sucessão do usufrutuário falecido nem faz parte dos direitos e obrigações que, em razão da morte, transmitem-se automaticamente aos herdeiros e sucessores pelo princípio da *saisine* (*ex vi* art. 1.784, CC).¹² Afinal, “o conteúdo do direito de sucessão é limitado”¹³ e não são todos os direitos de titularidade que o *de cuius* possui em vida que se transmitem a seus sucessores.

26 Não havendo sucessão *causa mortis*, o usufruto deve ser cancelado com a morte do titular, fato que deve ser averbado no Registro de Imóveis. A providência, conforme informado na consulta e documentos apresentados, já foi requisitada e analisada pelo registrador, que exigiu a assinatura de todos os nu-proprietários no requerimento de cancelamento, inclusive de J. Os Consulentes narram ser inviável a obtenção do aceite de J., dado o imbróglio instaurado entre os irmãos, de forma que um dos pedidos da ação ordinária é também a determinação judicial para baixa do registro do usufruto. A questão registral não faz parte da consulta formulada.¹⁴

27 O cancelamento do usufruto perante o Registro Imobiliário, quando realizado, não importará transferência da propriedade dos imóveis, a qual cabe, desde o registro da doação do Imóvel, aos irmãos P., M. e J. A ausência de transmissão de domínio é reforçada pelo entendimento firme no Tribunal de Justiça do Paraná de que o cancelamento do usufruto não gera incidência do imposto de transmissão *mortis causa* (ITCMD), por não haver efeito translativo. É dizer: o cancelamento do usufruto tem como efeito apenas consolidar a plena propriedade (agora, livre e desembaraçada) na figura do titular da então nua-propriedade (então gravada com o usufruto).¹⁵

¹² Código Civil: “Art. 1.784. Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários”.

¹³ GOMES, Orlando. *Sucessões*. Atualização de Mario Roberto Carvalho de Faria. Coordenação de Edvaldo Brito. 17. ed. São Paulo: Grupo GEN, 2019. p. 9.

¹⁴ Permito-me, contudo, traçar breves linhas a propósito do efeito constitutivo negativo do cancelamento do registro, previsto na regra do art. 252 da Lei de Registros Públicos, *in verbis*: “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”. Anoto, porém, que a principal função de se manter vigentes os efeitos do registro enquanto não formalmente cancelado diz respeito à tutela da confiança, especialmente à confiança de terceiros. Sobre o tema, “continua o registro, em razão da projeção de sua vida formal, a gerar efeitos perante terceiros de boa-fé, que negociaram ou adquiriram direitos reais, fiados na aparência e na presunção de veracidade” (LOREIRO, Francisco. Comentários ao art. 252 LRP. *In*: ARRUDA NETO, José Manuel *et al.* *Lei de Registros Públicos comentada*. 2. ed. São Paulo: Grupo GEN, 2019. p. 1440). No caso em tela, o falecimento da usufrutuária e a extinção do usufruto são oponíveis a J., independentemente do ato formal de averbação, pois ele tem ciência inequívoca do falecimento, fato demonstrado por ter sido ele declarante de seu óbito, como se vê da certidão acostada aos autos. A inexistência de confiança a ser tutelada é reforçada pelo fato de que J. se recusa a assinar o requerimento de cancelamento registral do usufruto.

¹⁵ *V.g.*, entre os mais recentes: TJPR, 1ª CC. AC nº 0007875-68.2020.8.16.0173. Rel. Des. Ruy Cunha Sobrinho, j. 29.3.2022.

28 As conclusões *supra* encontram acolhimento na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e do E. Tribunal de Justiça do Paraná.

29 No Superior Tribunal de Justiça, faz-se menção a duas decisões que afastaram a existência de direito real de habitação sobre bem havido em usufruto pelo cônjuge falecido. O fundamento decisório repousou na constatação de que o direito real de habitação somente se institui sobre os bens do patrimônio deixado pelo *de cuius*. No que mais de perto importa aos limites da consulta, a decisão expressa que o usufruto não faz parte do patrimônio transmissível. *In verbis*:

[...] 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. 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.¹⁶

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL (CPC/2015). AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. NULIDADE DO PROCESSO. INEXISTÊNCIA. LEGITIMIDADE 'AD PROCESSUM' E 'AD CAUSAM' DOS HERDEIROS. ESBULHO COMPROVADO. EXTINÇÃO DE USUFRUTO EM RAZÃO DA MORTE DA USUFRUTUÁRIA. PRETENSÃO DE REUNIÃO DA POSSE INDIRETA E DIRETA NA PESSOA DOS NUS PROPRIETÁRIOS. PROCEDÊNCIA. PERDAS E DANOS EM RAZÃO DA OCUPAÇÃO INDEVIDA. INSINDICABILIDADE. IMPOSSIBILIDADE, APENAS, DE SUPERAÇÃO DO VALOR ATUALIZADO INDICADO NA INICIAL A TÍTULO DE ALUGUEL DA CASA. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. INEXISTÊNCIA. IMÓVEL ANTERIORMENTE DOADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.¹⁷

30 No E. Tribunal de Justiça do Paraná, decisão do ano corrente (2022), fundamentou-se na decisão do REsp nº 1.273.222/SP, antes transcrita, para decidir que o usufruto não está sujeito ao inventário, por deixar de fazer parte do patrimônio do usufrutuário com a sua morte, o que impossibilita o reconhecimento do direito real de habitação ao cônjuge sobrevivente. É o que se vê de trecho da ementa:

¹⁶ STJ, Terceira Turma. REsp nº 1.273.222/SP. Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 18.6.2013. *DJe*, 21 jun. 2013.

¹⁷ STJ, Terceira Turma. AgInt no AREsp nº 1.121.421/RS. Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 22.3.2018. *DJe*, 4 abr. 2018.

CIVIL. AÇÃO DE DIREITO REAL DE PROPRIEDADE C/C PEDIDO DE INTERDITO PROIBITÓRIO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. REFORMA. PRETENSÃO DE DECLARAÇÃO DO DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. INVIABILIDADE. IMÓVEL ADQUIRIDO PELO FALECIDO E DOADO ÀS FILHAS ANTES MESMO DO CASAMENTO COM A AUTORA. FALECIDO QUE ERA MERO USUFRUATUÁRIO DO IMÓVEL, QUE, ASSIM, NÃO MAIS PERTENCIA AO SEU PATRIMÔNIO NO MOMENTO DO FALECIMENTO. NÃO SUJEIÇÃO AO INVENTÁRIO, IMPOSSIBILITANDO O RECONHECIMENTO DO DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. PRECEDENTES DO STJ [...].¹⁸

31 As características do usufruto antes mencionadas – notadamente, a *temporiedade* e a *intransmissibilidade* – decorrem de sua própria natureza e da lei e são impositivas, não podendo sofrer alteração pela vontade das partes.

32 Nesse sentido, é objetiva a lição de Carvalho Santos ao afirmar, sobre a morte do titular, que “este modo de extinção, dizendo respeito à própria essência do instituto, como acabamos de fazer sentir, não pôde ser modificado por convenção contrária das partes”.¹⁹ Daí vai que nem aquele que institui o usufruto, nem o nu-proprietário que tem seu bem gravado com esse direito e, por fim, nem o usufrutuário, isolada ou conjuntamente, tenham o poder de alterar o caráter temporário do usufruto, não lhes sendo dado negociar sobre o termo máximo de sua vigência (i.e., a vida do usufrutuário).

33 Tampouco se pode afastar voluntariamente a impossibilidade de sucção desse direito *causa mortis* (ex vi art. 1.410, I, CC), não sendo dado modular os efeitos extintivos da morte por negócio jurídico *inter vivos* ou *mortis causa*. É novamente a Carvalho Santos que se recorre, especificamente quando afirma, peremptoriamente, que “o usufrutuário, por isso mesmo, nunca poderá transmitir seus direitos a herdeiros”.²⁰ Salta aos olhos a utilização do advérbio *nunca*, raramente empregado no direito. Ela tem especial razão de ser neste contexto, pois a intransmissibilidade *mortis causa* do usufruto, aqui referida, é absoluta e não admite exceções.²¹

¹⁸ TJPR. 12ª C.CC, 0001350-84.2020.8.16.0039. Rel. Des. Ivanise Maria Tratz Martins, j. 20.4.2022.

¹⁹ SANTOS, João Manoel de Carvalho. *Código Civil brasileiro interpretado*. Direito das coisas (art. 674-454). 2. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1937. v. IX. p. 458.

²⁰ SANTOS, João Manoel de Carvalho. *Código Civil brasileiro interpretado*. Direito das coisas (art. 674-454). 2. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1937. v. IX. p. 458.

²¹ Não excepciona a regra a hipótese de manutenção do direito de usufruto concedido a mais de uma pessoa em conjunto, sobrevivendo uma delas à outra. Nesse caso, a extinção automática não ocorre apenas porque sobrevive um dos usufrutuários, sendo possível afirmar-se uma extinção “parte a parte por ocasião do falecimento de cada um dos usufrutuários” (SANTOS, João Manoel de Carvalho. *Código Civil brasileiro interpretado*. Direito das coisas (art. 674-454). 2. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1937. v. IX. p. 344).

34 Eventuais modulações convencionais de efeitos (i.e., regras que estipulem a duração do usufruto para além da vida do usufrutuário ou que estipulem sua transmissão *causa mortis*) não produzirão os efeitos desejados, por serem inválidas (art. 166, II, CC)²² ou, no mínimo, por serem ineficazes. A conclusão é reforçada pelo caráter *taxativo* dos direitos reais, cujos contornos legais não podem ser desconfigurados pela autonomia privada de seus titulares.

35 Em conclusão quanto ao efeito da morte da Usufrutuária sobre o direito de usufruto que ostentava em vida, tenho que: (i) o falecimento da Usufrutuária é causa de extinção do usufruto vitalício a ela concedido; e (ii) o falecimento da Usufrutuária não transferiu o direito de usufruto a seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

36 Resta, então, verificar como tal fato impactou o Contrato de Parceria, tema que toca mais diretamente ao direito obrigacional, ainda que intimamente relacionado às conclusões até agora alcançadas.

2.2 Segunda parte: os efeitos da morte da usufrutuária sobre o Contrato de Parceria

37 A morte da Usufrutuária é também causa de extinção do Contrato de Parceria.

38 Trata-se de hipótese fática de extinção prevista e determinada na lei de regência e que se vincula à relação de acessoriedade existente entre o direito de usufruto e o contrato agrário a ele vinculado, bem assim à impossibilidade superveniente de cumprimento da obrigação de cessão do uso e gozo do bem objeto do usufruto (item 2.2.1). A extinção não é impactada pela existência de cláusulas contratuais em sentido contrário, cuja eficácia foi também extinta como o fato jurídico morte (item 2.2.2).

2.2.1 Extinção *ex lege*: art. 26, V, do Decreto nº 59.566/1996

39 Nos termos do Decreto nº 59.566/1966, que regulamentou parte do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964), aplicam-se às parcerias agrárias as regras sobre o arrendamento agrário, quando cabível (art. 34).²³ Entre as regras cuja

²² Código Civil: “Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando: [...] II - for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto”.

²³ Decreto nº 59.566/1966: “Art. 34. Aplicam-se à parceria, em qualquer de suas espécies previstas no art. 5º deste Regulamento, as normas da seção II, deste Capítulo, no que couber, bem como as regras do contrato de sociedade, no que não estiver regulado pelo Estatuto da Terra”.

aplicação é determinada pela norma, está aquela do art. 26, V do Estatuto da Terra, que trata das causas extintivas do arrendamento e, entre elas, elenca como causas extintivas a resolução ou extinção do direito do arrendador sobre a terra. *In verbis*:

Art. 26. O arrendamento se extingue:

V - Pela resolução ou extinção do direito do arrendador.

40 Trata-se de previsão de extinção contratual *ex lege* e que deve ser tida como condição extintiva implícita àqueles negócios jurídicos de arrendamento e de parceria sempre que, mas não apenas nessa hipótese, o parceiro-outorgante seja usufrutuário do bem cedido.²⁴ Afinal, concebido o usufruto para ser temporário, tal como exposto nas linhas antecedentes, as relações jurídicas agrárias que dele dependem e que por ele se justificam são concebidas para durarem, de forma limitada, pelo mesmo tempo de duração do usufruto.

41 O que a lei reconhece, portanto, é a existência de relação de dependência e de acessoriedade entre os contratos agrários e o direito do outorgado de explorar a terra. *In casu*, não se nega que a Usufrutuária tinha o direito à posse, ao uso, à administração e à percepção de frutos dos Imóveis (*ex vi*, art. 1.394, CC), inclusive para exercer a sua administração com objetivo de extrair vantagens econômicas. Tal direito à administração é, aliás, tido como “[...] inerente ao usufruto, para que a coisa usufruída possa ser utilizada, explorada e, no interesse do usufrutuário, aumentada a sua capacidade econômica”.²⁵ Ele somente se exerce, entretanto, nos limites de duração do usufruto.

42 A extinção automática determinada por lei, por sua vez, vem reforçada pelo disposto no art. 28²⁶ do Decreto nº 59.566/1966, que ressalva o direito do outorgado de ultimar a colheita de plantação já iniciada nos casos em que se dê a resolução ou extinção do direito do outorgante sobre o bem. Nesse caso específico, coube ao legislador colocar a salvo do efeito extintivo *ex lege* o direito do arrendatário de ultimar a colheita de plantação já iniciada, o que vem a reforçar a regra geral em favor da extinção.

²⁴ A simples existência de caráter temporário do direito ostentado pelo outorgante basta para incidência do art. 26, V do decreto em comento, sem necessidade de se perquirir sobre a ciência do parceiro-outorgado acerca do caráter temporário do direito daquele que concede a posse recebida. A despeito disso, aponto não haver dúvidas no caso em tela de que essa qualidade era de pleno conhecimento dos outorgados. Não só por ter sido referida em duas passagens do contrato de parceria, mas especialmente porque o parceiro-outorgado J. é um dos nu-proprietários dos imóveis gravados com cláusula de usufruto.

²⁵ BEVILAQUA, Clovis. *Direito das coisas*. Brasília: Senado Federal, 2003. v. I. p. 362.

²⁶ Decreto nº 59.566/1966: “Art. 28. Quando se verificar a resolução ou extinção do direito do arrendador sobre o imóvel rural, fica garantido ao arrendatário a permanecer nêle até o término dos trabalhos que forem necessários à colheita”.

43 Na doutrina, Arnaldo Wald vai direto ao ponto aqui discutido e ensina que os contratos de cessão de uso de bens firmados pelo usufrutuário somente perduram enquanto se mantiver o usufruto, por referência ao princípio de que *resoluto jure concedentis, resolvitur jus concessum*: “Os contratos de locação e arrendamento só perduram enquanto se mantiver o usufruto, e a extinção deste implica a dos direitos dele decorrentes, pois data do direito romano o princípio *resoluto jure concedentis, resolvitur jus concessum*”.²⁷

44 Referido princípio impõe que *resolvido o direito do que concede, está resolvido o daquele que recebe* e sua aplicação encontra respaldo na legislação de regência. A rigor, portanto, a existência da previsão do art. 26, V do Decreto nº 59.566/1996, embora torne muito mais simples afirmar a extinção do contrato pela extinção do usufruto, não há de ser tida como imprescindível para alcançar essa conclusão.

45 Mesmo se inexistente tal previsão expressa, o que aqui se admite apenas por exercício argumentativo, a extinção do Contrato de Parceria também decorreria da impossibilidade jurídica de cumprimento de seu objeto após a morte da Usufrutuária. Isso porque o fato jurídico morte extingue seus direitos de uso e de fruição, que outrora justificavam e legitimavam a existência do Contrato de Parceria.

46 Relações patrimoniais de cunho pessoal e de caráter *personalíssimo*, como aquelas fundadas em razão do direito de usufruto, não são transmissíveis *causa mortis*. A morte do devedor leva à extinção *ex lege* da obrigação só a ele imposta ou só por ele exequível, conforme disposto, no âmbito das obrigações de fazer, no art. 248 CC,²⁸ e que vem reforçada pelas palavras de Pontes de Miranda, no sentido de que “a extinção por morte refere-se a todos os direitos e dívidas personalíssimos [...]”.²⁹ A regra do art. 26, V do Decreto nº 59.566/1966 nada mais fez do que especificar, no que toca às relações contratuais agrárias, o limite genérico da impossibilidade, aplicável a todas as obrigações.

47 A extinção por impossibilidade superveniente, tal qual aquela que decorre da lei de regência dos contratos agrários, se dá *ipso iure*,³⁰ sendo desnecessária a prévia manifestação judicial para ter por extinto aquilo que a lei já determinou por findo.

²⁷ WALD, Arnaldo. *Direito civil*. Direito das coisas. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. v. 4. p. 282.

²⁸ Código Civil: “Art. 248. Se a prestação do fato tornar-se impossível sem culpa do devedor, resolver-se-á a obrigação; se por culpa dele, responderá por perdas e danos”.

²⁹ MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. *Tratado de direito privado*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. t. XV. p. 481, §3.079.

³⁰ “Assim, a resolução pode resultar de manifestação de vontade do figurante, ou da lei (*ex lege*)” (MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. *Tratado de direito privado*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. t. XXV. p. 396-397, §3.087). No mesmo sentido, *vide*, por todos: AGUIAR JR., Ruy Rosado de. *Comentários ao Novo Código Civil*. São Paulo: Grupo GEN, 2011. v. VI. t. II. p. 547 e MARTINS-COSTA, Judith; COSTA E SILVA, Paula. *Crise e perturbações no cumprimento da prestação*. Estudo de Direito comparado luso-brasileiro. São Paulo: Quartier Latin, 2020. p. 158.

48 Na jurisprudência, a aplicação do mencionado art. 26, V do Decreto nº 59.566 foi fundamento adotado em diversas decisões do Superior Tribunal de Justiça e do E. Tribunal de Justiça do Paraná em favor da extinção do contrato de arrendamento firmado pelo usufrutuário, na qualidade de outorgante da terra, em razão de sua morte.

49 No Superior Tribunal de Justiça, faz-se menção às seguintes decisões, apresentadas em ordem cronológica crescente.

50 Em 1995, ao julgar controvérsia muito próxima à presente, o Superior Tribunal de Justiça³¹ reformou decisão *a quo* e decidiu pela extinção do contrato de arrendamento firmado pelo usufrutuário, em decorrência de sua morte. Naquele caso, os recorrentes eram proprietários de uma gleba de terras gravada com usufruto, que se extinguiu com a morte do usufrutuário. Este, por sua vez, havia celebrado contrato de arrendamento com o recorrido, pelo prazo de dez anos. Com a morte do usufrutuário, foi intentada ação para retomada do bem.

51 Do corpo da decisão lê-se que:

no caso de contrato de arrendamento rural, em que o arrendante é usufrutuário, extinto o usufruto pela sua morte, rompe-se a arrendação, qual acontece com o aluguel do imóvel urbano, quando o nu-proprietário não aquiescera na locação [...] Tenho que o aresto recorrido negou vigência ao art. 26, V, do Decreto n.º 59.566/56 (sic) suodito.

52 Em 2011, decisão monocrática o Ministro Massami Uieda negou seguimento a recurso especial que pretendia reformar decisão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul que, por sua vez, entendera pela extinção do contrato de arrendamento em razão da morte do arrendador e usufrutuário. Da decisão monocrática, anota-se que a razão de decidir fundou-se no entendimento corrente da Corte Superior sobre o tema, *in verbis*: “nota-se que o entendimento adotado pelo v. acórdão recorrido se alinha à mencionada diretriz jurisprudencial e, portanto, não merece ser reformado”.³²

53 Em 2017, em decisão também monocrática, mas que foi posteriormente confirmada por decisão colegiada, o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino manteve decisão do Tribunal de Justiça do Paraná, que será abaixo mencionada, e confirmou que a extinção do usufruto leva à extinção das relações jurídicas que se estabeleceram em decorrência dele.³³

³¹ STJ, Quarta Turma. REsp nº 8.105/SP. Rel. Min. Fontes de Alencar, j. 11.12.1995. *DJ*, 8 abr. 1996. p. 10473.

³² STJ, Decisão Monocrática. REsp nº 1.170.094/RS. Rel. Min. Massami Uyeda, j. 30.3.2011.

³³ STJ, Terceira Turma. AgInt no AREsp nº 866.790/PR. Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 26.9.2017. *DJe*, 10 out. 2017.

54 Por fim, em 2018, novamente em decisão monocrática que veio a ser confirmada por decisão colegiada, o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino manteve decisão do Tribunal de Justiça do Paraná, no sentido de que a extinção do usufruto leva à extinção das relações jurídicas que se estabeleceram em decorrência dele.³⁴

55 No Tribunal de Justiça do Paraná, destacam-se decisões de diferentes Câmaras Cíveis, datadas de 2013,³⁵ 2014³⁶ e 2017,³⁷ nas quais se lê excerto idêntico que conclui pela extinção do contrato agrário pela morte do usufrutuário outorgante: “[...] a morte do usufrutuário, acarreta a extinção do usufruto (artigo 1.410, I, do Código Civil) e, de consequência, do contrato de arrendamento rural por ele celebrado, em consonância com o disposto no artigo 26, V, do Decreto nº 59.566/66”.

2.2.2 Inviabilidade de modulação contratual do efeito extintivo

56 Demonstrados os fundamentos que levam à conclusão pela extinção automática do Contrato de Parceria com a morte da Usufrutuária, resta analisar se tal conclusão é impactada pelo conteúdo ajustado entre ela e J. no Contrato de Parceria. Mais precisamente, importa verificar se e em que medida a Cláusula 2 do Segundo Aditivo, que previu a vigência da parceria até 2026, e a Cláusula 6 do mesmo instrumento, que inseriu no pactuado cláusula de transmissibilidade do contrato a herdeiros e sucessores (Cláusula 6, Segundo Aditivo), podem impactar a conclusão até aqui alcançada.

57 Conforme a Cláusula 2 do Segundo Aditivo, duração prevista da relação se dava até 12.2.2026.³⁸ Com o falecimento da Usufrutuária antes do termo contratado, entendo ter havido antecipação da extinção da vigência do Contrato de Parceria, tornando ineficaz a previsão de termo ajustada contratualmente.

58 Isso porque a eficácia da disposição contratual de termo de vigência está submetida implicitamente à condição resolutiva que decorre da lei, mais precisamente àquela que é própria do direito de usufruto que, consoante já esmiuçado, encontra como limite máximo de duração a vida do seu titular. Cláusulas que

³⁴ STJ, Terceira Turma. AgInt no AREsp nº 1.121.421/RS. Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 22.3.2018. *DJe*, 4 abr. 2018.

³⁵ TJPR, 12ª CC, 988254-2. Rel. Des. Rosana Amara Girardi Fachin, j. 27.2.2013 e TJPR, 12ª CC, 977003-8, Rel. Juíza Substituta em Segundo Grau Angela Maria Machado Costa, j. 13.3.2013.

³⁶ TJPR, 12ª CC, 1255384-1. Rel. Des. Joeci Machado Camargo, j. 5.11.2014. A decisão foi mantida pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do AgInt no AREsp nº 866.790/PR, antes referido.

³⁷ TJPR, 11ª CC, 1627040. Rel. Des. Fabio Haick Dalla Vecchia, j. 29.3.2017.

³⁸ Cláusula 2, Segundo Aditivo: “O presente contrato, com 1º aditivo datado de 27 de setembro de 2013, passa a ter validade legal e para todos os fins a que se destina e perante todos, até a data de 12 de fevereiro de 2026, perfazendo, assim, um acréscimo de 5 (cinco) anos ao termo de validade estipulado no 1º aditivo”.

estipulem o prazo do contrato somente produzem seus efeitos se e enquanto não houver sido implementada a condição. No caso presente, enquanto a Usufrutuária viveu, a previsão de prazo constante da Cláusula 2 produziu plena eficácia a ambas as Partes, que estavam obrigadas a respeitar o prazo contratado e não poderiam, senão inadimplindo o contrato, desrespeitá-lo; com o seu falecimento, porém, a previsão de prazo passou a ser ineficaz.

59 Extinto o Contrato de Parceria por força da lei e por força da especificação da *impossibilidade superveniente*, o termo de vigência contratado foi atingido pela eficácia extintiva e se tornou inoperante.

60 A conclusão é reforçada pela análise da Cláusula 6 do Segundo Aditivo, antes transcrita, pela qual a Usufrutuária e J. inseriram no pactuado a previsão genérica de que as obrigações ajustadas obrigavam as partes, seus sucessores e herdeiros. A existência de tal “cláusula de transmissibilidade” foi o fundamento adotado pelo MM. Juízo *a quo* para negativa da liminar pleiteada pelos Consulentes. Nos termos da decisão, teria havido sucessão contratual.

61 Peço vênia para discordar da decisão agravada, por entender que Cláusula 6 também está, tal como a Cláusula 2, sujeita a limitações de eficácia: como a lei não impede a transmissão da qualidade de parceiro-outorgado, a previsão de vigência a sucessores e herdeiros é plenamente eficaz em relação a J. e sua esposa; ela não é, entretanto, eficaz em relação à parceira-outorgante, que naquele contrato atuou na qualidade de usufrutuária. Essa limitação de eficácia ocorre justamente em razão das limitações próprias ao direito de usufruto e à impossibilidade de alteração do seu termo máximo de vigência, que corresponde ao tempo de vida de seu titular.

62 A interpretação *conforme* do dispositivo contratual é a única que harmoniza o caráter mandatário das disposições legais sobre usufruto e, ao mesmo tempo, prestigia a eficácia pretendida pelas partes, naquilo em que compatível com o ordenamento jurídico.

63 Uma interpretação literal da regra, por sua vez, conduziria à produção de efeitos defesos por lei. Retomando tema antes explorado, a aposição de termo final no usufruto pela morte do titular e, por consequência, das relações que se instauraram por força dele não admite alteração ou modulação pela autonomia privada.

64 O caso *sub judice* é ainda mais particular, por se estar a discutir se a Usufrutuária, isoladamente e sem participação dos nu-proprietários, poderia ultrapassar por ato de vontade próprio as limitações do direito de usufruto que lhe fora concedido.

65 A resposta é claramente negativa, pois lhe falta a *legitimidade* para dispor sobre o uso dos terrenos após seu falecimento, na exata medida em que não possui *disponibilidade* sobre esse direito.

66 A disponibilidade sobre um direito ou bem consiste no poder de transmiti-lo a outrem, de o renunciar ou de o abandonar³⁹ e é analisada pela posição do sujeito em relação ao objeto.⁴⁰ O poder de disposição pode sofrer limitações, por força da lei ou da natureza própria do direito. Quanto ao usufruto, tal como antes exposto, está-se diante de limitação que encontra duplo fundamento: em primeiro lugar, o titular do usufruto não pode aliená-lo (*ex vi* art. 1.393, CC); em segundo lugar, o titular do usufruto não pode dispor deste direito para depois sua morte (*ex vi* art. 1.401, I, CC).

67 Em *obiter dictum*, foi esse o entendimento adotado pelo E. Tribunal de Justiça do Paraná, em julgamento havido em 2021. Em razão da morte do usufrutuário, a decisão entendeu como extinta a cessão do exercício do direito de uso e de fruição por ele firmada e, expressamente, consignou que não se admite modificação voluntária a propósito deste efeito extintivo:

dessa forma, com a morte do usufrutuário, o terceiro a quem tenha sido temporariamente cedido o usufruto, perde qualquer direito de fruição da coisa. É o modo terminativo obrigatório do usufruto e por se tratar de disposição legal, não pode ser modificada por vontade das partes.⁴¹

68 A doutrina também reconhece a limitação de atos de disposição que versem sobre a sobrevivência de arrendamento ou parceria para além da vida do usufrutuário.

69 É nesse sentido a lição de Arnaldo Wald, de cuja passagem se destaca que *ninguém pode transmitir mais direitos do que tem, in verbis*:

Como consequência da extinção do usufruto, desaparecem todos os direitos de terceiros originados de atos do usufrutuário, por exemplo, o arrendamento por ele feito a outrem, mesmo que tenha sido por prazo certo ainda não vencido, pois ninguém pode transmitir mais direitos do que tem, e a resolução do direito principal implica a extinção dos direitos derivados e decorrentes.⁴²

³⁹ MELLO, Marcos Bernardes de. *Teoria do fato jurídico*. Plano da validade. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 34.

⁴⁰ MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. *Tratado de direito privado*. Rio de Janeiro: Borsoi, 1954. t. IV. p. 207, §338.

⁴¹ TJPR, 17ª CC, 0003841-35.2018.8.16.0136. Rel. Juiz Substituto em Segundo Grau Kennedy Josue Greca de Matos, j. 20.9.2021.

⁴² WALD, Arnaldo. *Direito civil*. Direito das coisas. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. v. 4. p. 286.

70 O brocardo latino referido por Wald, *nemo plus juris ad alium transfere potest, quem ipse habet* (Ulpiano) é um dos princípios mais gerais de direito⁴³ e é reforçado por outro, de cunho igualmente geral, que dispõe que *ninguém deixa a seu herdeiro mais bens do que possui (nemo plus commodi heredi suo reslinquit, quam ipsi habuit)* (Paulo).⁴⁴

71 Com a licença para adaptar a afirmação de Arnaldo Wald ao caso em tela, resta claro que a Usufrutuária não poderia, de forma válida e eficaz, estipular a possibilidade de transferência do Contrato de Parceria após o seu falecimento, exatamente porque não poderia dispor sobre o uso e fruição da coisa usufruída após a sua morte. Tais direitos se extinguiriam e, de fato, se extinguíram com a sua morte.⁴⁵

72 Pontes de Miranda, por sua vez, é peremptório ao afirmar que, no caso de extinção do usufruto, *há extinção do direito ao exercício cedido a terceiros e que não é eficaz eventual cláusula de subsistência* constante do contrato de cessão: “extinto o usufruto, extingue-se qualquer direito ao exercício, adquirido por terceiro; nenhuma razão há para se invocar o art. 1.197, nem vale a cláusula de subsistência (salvo se posta pelo proprietário)”.⁴⁶

73 Convém analisar com cautela os dois pontos ressaltados na segunda parte do excerto reproduzido.

74 O primeiro deles diz respeito à afirmação do tratadista quanto a inexistir razão para invocar a aplicação de regras sobre cláusula de vigência em casos de alienação de imóvel, tal como aquela prevista no contexto dos contratos de locação e que veio referida no art. 1.197 CC1916, correspondente ao atual art. 576 CC.⁴⁷ Ainda que não mencionado, idêntico raciocínio pode ser construído em relação ao disposto no art. 92, §5º do Estatuto da Terra,⁴⁸ que dispõe sobre a sub-rogação do contrato agrário em caso de alienação.

75 A inadequação de tais regras decorre em especial do fato de que, com a extinção do usufruto, não há alienação da propriedade, que apenas se consolida

⁴³ Vide, por todos: FRANÇA, R. Limongi. *Brocardos jurídicos (as regras de Justiniano)*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1961. p. 72.

⁴⁴ FRANÇA, R. Limongi. *Brocardos jurídicos (as regras de Justiniano)*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1961. p. 100.

⁴⁵ Decisão do E. Tribunal de Justiça de São Paulo reforça a conclusão aqui esboçada: “não se pode ignorar que o usufrutuário não poderia outorgar direito sobre o imóvel além das forças do próprio usufruto e, portanto, o arrendamento não poderia ter efeito além do usufruto em si” (TJSP, 25ª Câmara de Direito Privado, 1001200-26.2019.8.26.0627. Rel. Des. Hugo Crepaldi, j. 3.2.2022).

⁴⁶ MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. *Tratado de direito privado*. 2. ed. São Paulo: Borsoi, 1957. t. XIX. p. 57, §2.265.

⁴⁷ Código Civil: “Art. 576. Se a coisa for alienada durante a locação, o adquirente não ficará obrigado a respeitar o contrato, se nele não for consignada a cláusula da sua vigência no caso de alienação, e não constar de registro. [...]”.

⁴⁸ Estatuto da Terra: “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. [...] §5º A alienação ou a imposição de ônus real ao imóvel não interrompe a vigência dos contratos de arrendamento ou de parceria ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante”.

com os então nu-proprietários, consoante antes referido. A ausência de similaridade fática impede o recurso à analogia que, não fosse por isso, também seria defeso por levar à produção de efeitos *contra legem*, por violação à natureza própria do usufruto.

76 O segundo ponto diz respeito à ineficácia de eventual cláusula de subsistência em caso de extinção de usufruto, a que o tratadista reconhece uma única exceção: se a cláusula tiver sido anuída pelo proprietário. Ora, a conclusão repousa na constatação de que, se o proprietário assumiu obrigações em contrato, obrigou-se por si próprio a respeitar os termos contratados, inclusive aquele que estabelece a vigência do pactuado. O que não se admite, por evidente, é que manifestação de vontade exclusiva e individual do usufrutuário possa obrigar o nu-proprietário, que não é parte do contrato agrário celebrado sem sua participação, a respeitá-lo após a morte do usufrutuário.

77 No caso em comento, os Consulentes não estavam vinculados aos termos do Contrato de Parceria durante a vida da Usufrutuária, ainda que tivessem o dever de respeitar o direito de usufruto por ela ostentado e, inclusive, a posse exercida por J. e sua esposa por força do Contrato de Parceria. Com a morte da Usufrutuária, entretanto, deixa de existir fundamento para este dever. A solução a ser dada à questão não é impactada pelo fato, meramente circunstancial, de que os nu-proprietários são, também, herdeiros necessários da Usufrutuária. É de rigor anotar que os Consulentes não ajuizaram a ação em trâmite na qualidade de herdeiros, mas na qualidade de proprietários registraes dos Imóveis. Trata-se de exercício de direito puramente obrigacional, portanto.

78 A ineficácia de cláusula de subsistência e de transmissão *causa mortis* aposta em contrato rural sem participação dos nu-proprietários foi analisada em 2022 pelos E. Tribunais de Justiça de São Paulo e do Rio Grande de Sul, que concluíram expressamente pela ineficácia de previsão de efeitos *post mortem*, *in verbis*:

[...] CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. EXTINÇÃO PELA MORTE DA USUFRUTUÁRIA-ARRENDANTE. INEXISTÊNCIA DE ANUÊNCIA DA NU-PROPRIETÁRIA. A morte da usufrutuária põe fim ao usufruto e, por consequência, ao contrato de arrendamento rural, na forma do art. 1.410, I, do Código Civil, cumulado com o artigo art. 26, V, do Dec. 59.566/66, sobretudo diante da inexistência de anuência da nu-proprietária, *resultando ineficaz a cláusula que estabelece a permanência do arrendatário até o final do prazo do contrato, mesmo que ocorra a morte da arrendadora.*⁴⁹

[...] Falecimento do arrendante leva à extinção do usufruto e, consequentemente, de todos os direitos dele decorrente – Art. 1.410, I do

⁴⁹ TJRS, 9ª CC, 50000867720138210030. Rel. Des. Marco Antonio Angelo, j. 22.4.2022.

CC – Art. 26, V, do Decreto nº. 59.566/66 – *Cláusula que prevê a manutenção do contrato em caso de morte de uma das partes não pode ser oposta aos requeridos que não participaram ou anuíram com o avençado* – Manutenção da sentença por seus próprios fundamentos – Negado provimento.⁵⁰

79 Em especial, destaca-se que a decisão do Tribunal paulista discutiu previsão muito próxima àquela constante da Cláusula 6 do Segundo Aditivo, e que, naquele caso, tinha a seguinte redação: “em caso de morte de uma das partes, o presente contrato continuará em vigor, obrigando todos os herdeiros ou sucessores legais e fielmente cumpri-lo integralmente até seu término”. Lê-se do inteiro teor da decisão o afastamento da eficácia da previsão de transmissibilidade aos herdeiros: “[...] conforme corretamente constou da sentença impugnada, a cláusula Décima Segunda do contrato de arrendamento rural [...] não produz efeito em face dos corréus, pois não participaram da formalização da avença, tampouco com ela anuíram”.

80 Por todo o exposto, concluo que a extinção do Contrato de Parceria, determinada *ex lege*, não é impactada pela existência das Cláusulas 2 e 6 no Segundo Aditivo ao Contrato de Parceria, cuja eficácia foi extinta com a morte da Usufrutuária.

3 Resposta aos quesitos

81 À luz do exposto, respondo os quesitos na ordem em que foram propostos:

(i) *O falecimento da Usufrutuária é causa de extinção do usufruto vitalício sobre os Imóveis que a ela fora reservado?*

Sim, a morte da usufrutuária é causa de extinção do usufruto (*ex vi* art. 1.410, I, CC). O tema foi explorado no item 2.1 do texto.

(ii) *O falecimento da Usufrutuária é causa de extinção do Contrato de Parceria?*

Sim, por três ordens de razões. A primeira delas encontra fundamento legal no art. 26, V do Decreto nº 59.566/1966, que prevê a extinção do arrendamento ou da parceria rural pela extinção do direito do arrendador (*in casu*, a Usufrutuária). A segunda, de que houve impossibilidade superveniente de cumprimento do Contrato de Parceria, tendo em vista a não transmissibilidade do direito de usufruto aos herdeiros da Usufrutuária. Em razão dessa característica, própria à natureza personalíssima do pacto, a sua morte tornou impossível o cumprimento da obrigação de cessão do uso e da fruição sobre o imóvel. Ambas as razões

⁵⁰ TJSP, 25ª Câmara de Direito Privado. Apelação Cível nº 1001200-26.2019.8.26.0627. Rel. Hugo Crepaldi. Foro de Teodoro Sampaio – Vara Única, j. 3.2.2022, registro: 3.2.2022.

foram analisadas em conjunto no item 2.2.1 e confluem para a extinção *ex lege* do contrato, relação jurídica de direito pessoal que é. A terceira ordem de razões, que confirma as duas primeiras e que foi explorada no item 2.2.1 do texto, toca à impossibilidade de modulação convencional dos efeitos descritos anteriormente, tornando parcialmente ineficazes, com a morte da Usufrutuária, as cláusulas do Contrato de Parceria que previram vigência até 2026 (Cláusula 2, Segundo Aditivo) bem assim que o pacto obrigava também herdeiros e sucessores (Cláusula 3, Segundo Aditivo).

(iii) *O prazo de vigência contratualmente pactuado no Contrato de Parceria pode ser oposto aos Consulentes, que dele não tomaram parte?*

Não, consoante já explicitado na resposta ao quesito anterior. Por clareza, esclareço que o entendimento se fundamenta: (a) no fato de que os Consulentes não são parte do Contrato de Parceria, sendo terceiros em relação a ele; (b) no caráter meramente obrigacional do Contrato de Parceria, que não cria obrigações a terceiros e, por fim, (c) na natureza temporária do usufruto, que se reflete também na natureza temporária de contratos de cessão de seu exercício, o que é reforçado pelo fato de que os parceiros-outorgados J. e sua esposa tinham ciência inequívoca da qualidade de usufrutuária da parceira-outorgante, não podendo ter legítima expectativa de prolongamento de vigência dos contratos para além de sua vida. A questão foi tratada no item 2.2.2 do texto.

(iv) *É eficaz a cláusula contratual que estabelece a transferência dos deveres da parceira-outorgante, usufrutuária do bem, após seu falecimento?*

Não, consoante explicitado na resposta ao quesito anterior e complementado pelo fato de que a Usufrutuária não detinha legitimidade para, por declaração de vontade, alterar o caráter temporário e não transmissível dos direitos de usufruto que recebeu e gozou em vida. Faltava-lhe legitimidade para fazer transmissível o exercício de direito que, por lei, é intransmissível *causa mortis*. A questão foi tratada no item 2.2.2 do texto.

82 É o parecer.

São Paulo, 19 de junho de 2022.

Informação bibliográfica deste texto, conforme a NBR 6023:2018 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

STEINER, Renata C. Contrato de parceria rural: extinção pela morte da usufrutuária. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*, Belo Horizonte, v. 31, n. 3, p. 179-196, jul./set. 2022. DOI: 10.33242/rbdc.2022.03.008.

Recebido em: 23.09.2022

Aprovado em: 07.10.2022