

Como funciona o usufruto no aluguel

Dá pra ser dono de um imóvel, mas não ter a posse e os direitos de uso dele. É o caso do usufruto, quando esses direitos são de outra pessoa, o usufrutuário.

Essa situação, prevista em lei e com regras específicas, permite que o imóvel seja passado para um herdeiro, por exemplo, ao mesmo tempo em que os pais podem continuar usufruindo da propriedade.

Assim, é natural que surjam algumas dúvidas quanto aos direitos de cada parte. Uma delas é se o usufrutuário pode alugar esse imóvel para outra pessoa. E também para quem vão os valores recebidos com a locação. Continue a leitura e descubra essas e outras respostas sobre usufruto e aluguel.

O que é usufruto?

Como dissemos, o usufruto é o direito real sobre o imóvel, ou seja, **a posse e o uso da propriedade**.

Em condições normais, ele naturalmente pertence ao dono do imóvel. No entanto, também pode ser transferido, em cartório, para outra pessoa. E nesse caso **quem recebe o usufruto passa a ser chamado de usufrutuário**.

Uma situação comum na qual esse mecanismo é aplicado é a **doação com reserva de usufruto**, quando o proprietário faz a doação do bem para outra pessoa, mas mantém o uso para si (usos e frutos).

Isso acontece bastante como forma de transmitir parte da herança ainda em vida, porém garantindo a própria permanência na propriedade. Assim, os pais doam o imóvel aos filhos e tornam-se usufrutuários, enquanto os herdeiros viram nu-proprietários.

Na prática, é como se acontecessem duas operações ao mesmo tempo. Os pais passam o imóvel aos filhos, e os filhos passam o usufruto aos pais.

O que é nua-propriedade?

Nesse sentido, ao passar o direito de usufruto para outra pessoa, o proprietário torna-se nu-proprietário do imóvel, por estar desprovido desses direitos, sendo somente o dono do bem.

E da mesma forma, essa propriedade passa a ser chamada de nua-propriedade, por estar “despida” desses direitos, que estão em usufruto.

Quem tem o usufruto pode alugar o imóvel?

Sim, pode. Ao ter os direitos de uso, faz parte a possibilidade do usufrutuário alugar o imóvel para outras pessoas. A única coisa que ele não pode fazer é vendê-lo, já que não é o dono.

Além disso, **também é do usufrutuário a renda do aluguel**, ou seja, os frutos, como uma locação normal.

Nesse caso, enquanto locador, é ele que assina o contrato de locação e tem o dever de garantir os **direitos do locatário**. O que inclui pagar as despesas de sua responsabilidade, além dos tributos pelos rendimentos do aluguel.