



TJ-SP admite extinção de usufruto de imóvel arrematado em leilão

Por considerar despropositada a medida, a Justiça de São Paulo autorizou a extinção do usufruto de um imóvel penhorado que será leilado. O caso envolve uma casa no litoral paulista avaliada em R\$ 2 milhões. O leilão é resultado de uma ação de execução devido a uma dívida de R\$ 11 milhões.

Segundo o processo, para fraudar a execução, o devedor simulou uma doação do imóvel aos filhos, reservando o usufruto vitalício a ele e à sua mulher. A fraude foi reconhecida, e o juiz determinou o leilão do imóvel, reservado o quinhão de sua mulher, já que não foi comprovado que a dívida foi contraída em proveito da família.

Contra essa decisão, o autor da execução pediu que fosse extinto também o usufruto vitalício, cuja manutenção, na prática, poderia inviabilizar a arrematação do imóvel. Isso porque, com o usufruto, o comprador somente poderia utilizar a casa após a morte da usufrutuária.

Ao julgar o pedido, o desembargador Castro Figliolia, da 12ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, votou pela extinção também do usufruto em caso de arrematação do imóvel.

Ao justificar seu voto, o desembargador explicou que, se o direito de propriedade do terceiro condômino não subsiste incólume no caso de penhora de bem indivisível, não há lógica que tratamento diverso receba o direito real de usufruto, que evidentemente é menor que o direito de propriedade, limitando-se ao uso e gozo da coisa.

"A manutenção do usufruto mesmo com a arrematação do bem seria ainda mais despropositada no caso específico em tela, pois o imóvel objeto da constrição é uma casa em região litorânea, provavelmente de uso comum pelo casal. Destarte, o usufruto sobre metade em favor da esposa acabaria por beneficiar o devedor que fraudou a execução, que perderia a titularidade do imóvel, mas continuaria a usando e gozando dele normalmente", afirmou.

Seguindo o voto do relator, a 12ª Câmara de Direito Privado do TJ-SP manteve o acórdão que determinou o leilão do imóvel, observando, no entanto, que o usufruto em favor da mulher do devedor não persistirá com a arrematação do imóvel.

O advogado **Ricardo Amin Abrahão Nacle**, que atuou na causa em favor do credor da ação, explica que a decisão mostra uma mudança na jurisprudência, que até então vinha decidindo que a arrematação de imóvel não extinguiria o usufruto.

Segundo o advogado, esse novo entendimento do TJ-SP vai ao encontro da efetividade da execução e torna um imóvel penhorado com usufruto com maior liquidez.

Clique [aqui](#) para ler a decisão.
2234118-91.2017.8.26.0000

Date Created
17/10/2018