



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000424231**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2394668-16.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NOVO HORIZONTE, é agravada RENATA LOPES DOS SANTOS BARROS.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

**MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Agravo de Instrumento 2394668-16.2024.8.26.0000**

**Agravante:** Condomínio Edifício Novo Horizonte

**Agravado:** Renata Lopes dos Santos Barros

**Comarca:** São Paulo (Foro Regional do Tatuapé)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de execução de título extrajudicial. Cobrança de despesas condominiais. Decisão que indeferiu pedido do condomínio exequente de constituição de usufruto judicial do imóvel gerador das cobranças, de modo a se determinar a desocupação do bem pela executada e permitir sua locação a terceiros. Inconformismo do exequente. Alegação de ser medida menos gravosa à parte executada e eficaz à satisfação do crédito, com nomeação do síndico como administrador-depositário. Não acolhimento. Usufruto judicial não previsto no Código de Processo Civil vigente. Penhora de frutos e rendimentos (art. 867 do CPC) que não se confunde com o antigo usufruto judicial, já que abrange tão somente a perda pelo executado do exercício do direito de gozo sobre o imóvel, não do direito de uso. Medida postulada que implicaria desocupação do imóvel pela executada, que nele reside, privando-a de utilizar da coisa com relação a qual titulariza direitos de fiduciante. Usufruto judicial corretamente indeferido. Ademais, a medida, ainda que possível fosse, seria potencialmente inócua, já que há longa data iniciado o procedimento administrativo de consolidação da propriedade pela credora fiduciante. Decisão mantida. Recurso não provido

**Voto nº 31867**

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida pela MM<sup>a</sup>. Juíza de Direito da 5<sup>a</sup> Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé da Comarca de São Paulo, Dra. Marcia Cardoso, à fl. 454 dos autos de ação de execução de título extrajudicial,

que indeferiu pedidos do condomínio exequente de usufruto judicial do imóvel gerador das cobranças, de modo a se determinar a desocupação do bem pela executada e permitir sua locação a terceiros.

Recorre o condomínio exequente. Afirma que já houve prévia penhora dos direitos aquisitivos da executada sobre o apartamento gerador da dívida, não havendo sucesso em anterior praceamento. Alega que a executada é devedora contumaz, que utiliza a estrutura do condomínio em detrimento dos demais condôminos. Argumenta que o usufruto judicial é medida menos onerosa à devedora, já que transfere apenas transitoriamente a posse, uso e gozo do bem a si, de modo a possibilitar que o imóvel seja alugado e os aluguéis revertidos para o pagamento da dívida. Argumenta a respeito da possibilidade jurídica de penhora de locativos com base no disposto no art. 867 do CPC, que permite a penhora de frutos e rendimentos da coisa imóvel. Requer, em suma, seja deferido o pedido de usufruto judicial do imóvel, com nomeação do condomínio como administrador, que apresentará estimativa do valor locatício no prazo de dez dias contados da imissão na posse, com prestação de contas da locação diretamente nos autos até a satisfação integral do crédito exequendo.

Em cognição inicial, foi indeferido o efeito suspensivo (fl. 19).

Recurso processado sem resposta, decorrido em branco o prazo legal para apresentação de contraminuta (fl. 21).

**É o relatório.**

Cuida o feito de origem, autuado sob o nº 1009549-95.2020.8.26.0008, de ação de execução de título extrajudicial por meio da qual busca o exequente CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NOVO HORIZONTE a satisfação de crédito referente a cotas condominiais e demais despesas relacionadas ao apartamento nº 112, do qual a executada RENATA é possuidora e titular dos respectivos direitos aquisitivos (o imóvel foi alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal em garantia de financiamento, conforme registro nº 4 da matrícula nº 129.497 do 9º CRI de São Paulo – fl. 141).

Como não houve pagamento voluntário no prazo legal, tampouco notícia de oposição de embargos à execução, deu-se início às tentativas de penhora sobre numerário, bens e direitos da executada agravada. Frustrada a tentativa de bloqueio de ativos financeiros (fls. 80-81), procedeu-se à penhora dos direitos de fiduciante da recorrida sobre o imóvel gerador da dívida (termo à fl. 118).

As praças foram negativas, conforme informado pela leiloeira às fls. 377-378 e 379-381.

Ao final, requereu o exequente fosse estabelecido usufruto judicial sobre o imóvel (fls. 442-446), o que foi indeferido pelo juízo originário na decisão agravada (fl. 454).

Sabe-se que o usufruto judicial era previsto no

Código de Processo Civil de 1973, no inciso III de seu artigo 708, com disciplina mais pormenorizada a partir do art. 716. Não obstante tratado como modalidade de usufruto, tratava-se de instituto de direito processual, consubstanciando técnica expropriativa, mediante a qual era atribuído ao exequente usufrutuário direito de fruição bastante limitado, adstrito à satisfação do crédito objeto de cobrança. Neste sentido, leciona a doutrina:

*“A constituição do usufruto por decisão judicial está restrita à hipótese do art. 716 do Código de Processo Civil, modalidade de usufruto que incide sobre imóvel ou empresa e que tem natureza especial, notando-se forte predominância do direito público em sua disciplina, pois é instrumento da atividade jurisdicional a serviço da efetividade do processo. Sua finalidade é a satisfação do crédito executado. Considera-se constituído a partir da publicidade que se dá à respectiva decisão judicial, independentemente de seu registro na matrícula imobiliária.*

*Essa técnica expropriativa, como se referiu Araken de Assis, em favor da qual Pontes de Miranda reconhece, corretamente, um direito real limitado de fruir e usar o bem imóvel ou a empresa, sem prejuízo ao direito de propriedade, produz efeitos materiais, como observado por Celso Neves, com a perda, pelo executado, do gozo do imóvel ou da empresa, até que o credor seja pago do total demandado e a consequente transferência, para o exequente, do uso e fruição da coisa penhorada”* (GARBI, Carlos

Alberto. Relação jurídica de direito real e usufruto. São Paulo: Método, 2008, p. 238).

Nas normas vigentes no ordenamento jurídico, não há mais disciplina de tal figura. Dela se aproxima, contudo, a atual penhora de frutos e rendimentos prevista entre os artigos 867 e 869 do Código de Processo Civil de 2015.

Nessa esteira, prevê o art. 867 do CPC que “*O juiz pode ordenar a penhora de frutos e rendimentos de coisa móvel ou imóvel quando a considerar mais eficiente para o recebimento do crédito e menos gravosa ao executado*”.

Não merece acolhimento o inconformismo do recorrente.

À partida, respeitado entendimento em sentido contrário, levando-se em conta que a executada reside no imóvel gerador da cobrança e objeto do pedido de usufruto, descabida a medida postulada, que envolveria necessariamente a desocupação do bem pela devedora para viabilizar sua locação e direcionamento dos aluguéis ao condomínio exequente, mediante atuação de um administrador-depositário.

Isso porque o instituto previsto no art. 867 do CPC não se confunde com a antiga figura do usufruto judicial (ou usufruto sobre imóvel ou empresa), na qual o exequente passava a

exercer as faculdades de uso e gozo do bem. Na atual disciplina processual, permite-se ao executado apenas a perda do direito de gozo, mediante constrição de frutos e rendimentos da coisa, mas o uso permanece sendo exercido pelo executado.

De acordo com tal linha, lecionam Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery:

*“Não obstante haja correspondência e aproveitamento de trechos de texto relativos ao CPC/1973 716 a 724, vale lembrar que este grupo de artigos tratava do instituto do usufruto sobre imóvel ou empresa. Neste caso, o exequente passava a dispor da faculdade de utilizar e desfrutar da coisa, sem que a propriedade fosse a ele transferida. Penhorar frutos e rendimentos da coisa móvel não se confunde com o instituto antigo. Na hipótese do CPC 867, ocorre situação semelhante à da penhora de faturamento de empresa, com os frutos e rendimentos do bem sendo revertidos em favor do credor; mas isso não significa que ele usa e goza do mesmo bem, como antes era possível.*

*Não se argumente que o fato de o CPC 868 prever que o executado perde o direito de gozo do bem significa que se trata do mesmo instituto do CPC/1973. A perda é apenas do direito de gozo, que é justamente o de reverter em favor do exequente os frutos e rendimentos. Desta forma, a penhora de frutos e rendimentos deixa de ser uma hipótese restrita aos bens inalienáveis, quando não houver*

*outros bens penhoráveis disponíveis*” (Código de processo civil comentado. 20 ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, p. 1754).

Ademais, apenas a título argumentativo, ainda que admissível fosse a constituição do usufruto judicial nos moldes postulados, deve-se notar que, possivelmente, a medida seria inócua, tendo em vista que há muito se iniciara o procedimento administrativo para consolidação da propriedade sobre o imóvel em favor da credora fiduciária CEF, conforme certidão lavrada pelo Oficial de Registro de Imóveis (fl. 304). Ainda que quando intimada a respeito tenha a CEF noticiado que a consolidação ainda não teria se ultimado, tal informação não é recente (a manifestação de fl. 438 data de julho de 2024).

Em suma, deve ser mantida a decisão agravada.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

**Maria de Lourdes Lopez Gil**

Relatora