



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000380858

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2038030-02.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CARLOS EDUARDO DE ALMEIDA, é agravado ANALYSISBANK ASSESSORIA DE NEGÓCIOS S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte 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) E VIANNA COTRIM.

São Paulo, 17 de abril de 2025.

MORAIS PUCCI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2038030-02.2025.8.26.0000

Agravante: Carlos Eduardo de Almeida

Agravado: Claudio Poltronieri Moraes

Comarca de São Paulo - 10ª Vara Cível do Foro Central Cível

Juíza: Dr. Andrea de Abreu e Braga

Voto nº 37798

Agravo de Instrumento – Ação monitória. Cumprimento do julgado. Decisão que acolheu alegação de impenhorabilidade de imóvel. Insurgência. Executado que tem vários outros imóveis e deu em garantia de locação de terceiro o imóvel que alegou ser bem de família. Documentos insuficientes para comprovar que o executado reside no bem. Necessidade da apresentação de outros documentos e de constatação. Agravo parcialmente provido.

Versam os autos sobre agravo de instrumento interposto contra a r. decisão proferida nos autos monitória movida por **CARLOS EDUARDO DE ALMEIRA**, em relação a **ANALYSIS ASSESSORIA DE NEGÓCIOS S.A.**, que, no cumprimento do julgado, em que figura o sócio da executada, nele incluído após descon sideração da personalidade jurídica da devedora, acolheu alegação de impenhorabilidade de imóvel.

Inconformado, o exequente requereu a concessão de efeito suspensivo ao recurso e, no mérito, seja mantida a impenhorabilidade.

O agravo é tempestivo e foi preparado.

É o relatório.

No presente caso, penhorado imóvel do executado Claudio, ele apresentou impugnação alegando ser o bem de família,

juntando boletos de cobranças das verbas condominiais e declaração de imposto de renda que indica ter domicílio no local.

O exequente alegou que o executado tem diversos outros imóveis, apresentando extrato da ARISP para comprovar tal alegação, e que o imóvel dito bem de família foi locado pelo executado, conforme informação da matrícula.

A decisão agravada acolheu a impugnação nos seguintes termos: “(...) Conheço da matéria por se tratar de ordem pública. Já houve determinação de levantamento da penhora sobre um dos imóveis, conforme decisão proferida em embargos de terceiro. Em relação ao imóvel de matrícula nº16937, verifico que se trata do domicílio fiscal do devedor. Não há prova de que o executado seja proprietário de outros imóveis. A tese do exequente de que referido bem foi dado em locação não se sustenta, já apenas houve a constituição de garantia sobre o bem, o que, aliás, já não existe mais. Com isso, reconheço a impenhorabilidade do bem acima descrito, determinando o levantamento da constrição. (...)”.

O recurso prospera em parte.

Cabe ao exequente indicar os bens do executado, não ao executado comprovar que não os tem, sob pena de ser necessária a obtenção de certidões de todos os cartórios de registro de imóveis do país.

Menciono, nesse sentido, precedentes deste E.

Tribunal:

BEM DE FAMÍLIA – PENHORA – DECISÃO QUE INDEFERE O PEDIDO DE LEVANTAMENTO DA CONSTRIÇÃO, AO ARGUMENTO DE QUE NÃO DEMONSTRADOS OS REQUISITOS ENSEJADORES DA IMPENHORABILIDADE ALEGADA – DESCABIMENTO – PROVA SEGURA DE QUE O BEM (CUJA MEAÇÃO PERTENCE À INVENTARIANTE) SERVE DE MORADIA À FAMÍLIA DO ENTÃO EXECUTADO, FALECIDO - DEMONSTRAÇÃO DOS ALEGADOS FATOS DESCARACTERIZADORES DO BEM DE FAMÍLIA QUE, NESTAS CONDIÇÕES, CABIA AO AGRAVADO, QUE DESSE ÔNUS NÃO SE DESIMCUMBIU – IMPENHORABILIDADE

RECONHECIDA – DETERMINADO O LEVANTAMENTO DA CONSTRUIÇÃO – DECISÃO REFORMADA – RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2229222-05.2017.8.26.0000; Relator (a): Paulo Roberto de Santana; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 10ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 02/05/2018; Data de Registro: 02/05/2018).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – BEM DE FAMÍLIA - Decisão que reconheceu a impenhorabilidade do imóvel residencial da parte executada – Certidão do Cartório de Registro de Imóveis que atesta a inexistência de outras propriedades – Alegação do exequente de não se tratar do único imóvel - Ônus do exequente em demonstrar a existência de outros imóveis. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2160799-61.2015.8.26.0000; Relator (a): Roberto Mac Cracken; Órgão Julgador: 22ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 27ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/10/2015; Data de Registro: 13/10/2015).

De outra banda, é do executado o ônus de comprovar que vive no imóvel ou que utiliza de sua renda para alugar o imóvel em que reside..

O exequente comprovou que o executado tem diversos imóveis.

Isso demonstra que o executado tem, em tese, várias opções de moradia.

O executado não locou o imóvel, mas o deu em garantia de locação de terceiros, tendo o exequente lido a matrícula de forma equivocada.

O executado indicou que tem domicílio fiscal no bem e juntou boletos de cobranças de verbas condominiais.

Sendo dele o imóvel, a existência dos boletos em seu nome é mais do que esperada e não comprova, por si, a moradia.

O domicílio fiscal é indicativo de que ele mora no local, mas não é prova absoluta.

Além disso, ele tinha, no cadastro da devedora como

seu sócio, o endereço do imóvel, o qual foi apresentado pelo exequente no cumprimento de sentença e no qual foi citado por carta.

Como a entrega da carta não foi em mãos, não se pode concluir que ele teve ciência da citação por morar no local.

Nesse quadro, considerando a existência de vários imóveis em nome do executado, entendo prudente que a questão seja examinada de forma ampla.

Assim, o executado deverá apresentar, no juízo, contas de consumos no imóvel em seu nome (água, luz, telefone, internet, gás etc.) e deverá ser expedido mandado de constatação por Oficial de Justiça.

Após isso, a impugnação será reexaminada.

Dou parcial provimento ao recurso.

Morais Pucci
Relator