



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000411583

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2056023-58.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MURILO RIBEIRO DE ALMEIDA, são agravados HILTON ZALC e HILTON ZALC ME.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª 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 Exmos. Desembargadores SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente sem voto), FRANCISCO GIAQUINTO E NELSON JORGE JÚNIOR.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO N° : 44879
AGRV.N° : 2056023-58.2025.8.26.0000
COMARCA: SÃO PAULO
AGTE. : MURILO RIBEIRO DE ALMEIDA
AGDOS. : HILTON ZALC
HILTON ZALC ME

EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão que manteve a impenhorabilidade de imóvel por ser bem de família.

O recorrente alega falta de comprovação de que o executado reside no imóvel.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em analisar a impenhorabilidade do imóvel como bem de família.

III. Razões de Decidir

A decisão agravada fundamentou-se em documentos que comprovam que o executado reside no imóvel, incluindo declarações de imposto de renda, procuração, contas de consumo e declaração de pobreza.

A jurisprudência estabelece que a impenhorabilidade do bem de família só pode ser afastada mediante prova concreta de que o imóvel não é utilizado como residência, ônus que cabia ao exequente e do qual não se desincumbiu.

IV. Dispositivo e Tese

Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A impenhorabilidade do bem de família é mantida na ausência de prova concreta de que o imóvel não é utilizado como residência. 2. Cabe ao credor o ônus de descaracterizar a proteção legal do bem de família.

Legislação Citada: Lei nº 8.009/1990, art. 1º.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp 1014698/MT, Rel. Min. Raul Araújo, 4ª Turma, j. 06.10.2016, DJe 17.10.2016.

STJ, REsp 1.608.415/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª Turma, j. 02.08.2016, DJe 09.08.2016.

Cuida-se de recurso de agravo de instrumento, interposto contra decisão que manteve o reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel matriculado sob nº 67.139, por se tratar de bem de família (fls. 724-725).

Sustenta o recorrente que não houve demonstração de que o imóvel é utilizado como moradia do executado.

Afirma que *"conforme certidão do Oficial de Justiça (mandado nº 100.2024/076657-0), o executado não foi localizado no imóvel em duas tentativas de cumprimento do mandado. O funcionário do condomínio, Sr. Orivaldo Anastácio, declarou que o executado não comparece no local há cerca de quatro anos"* (fls. 04).

Aponta que *"Apesar de haver uma declaração de outro funcionário, registrada em fls. 707, juntado na ocasião de impugnação apresentada pelo agravado, a qual atesta que o apelado reside no imóvel, não há provas concretas dessa informação, visto que em mais de uma ocasião funcionário da justiça não logrou êxito em localizar o agravado no local"* (fls. 04).

Aduz que foi certificado recentemente nos autos do processo nº 1098852-33.2023.8.26.0100 que o agravado *"é proprietário da unidade 42, mas não reside no local, visita o imóvel esporadicamente e ali não pernoita"* (fls. 04).

Argumenta que a jurisprudência entende que, quando o imóvel deixa de ser utilizado efetivamente para moradia, a impenhorabilidade se descaracteriza.

Pretende, assim, que seja afastada a

impenhorabilidade do imóvel objeto da matrícula n° 67.139.

Recurso bem processado, com resposta.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Com efeito, constou da fundamentação da bem lançada decisão, aqui agravada:

"(...)

1. Folhas 696/698 e 702/706: Como alegado pelo executado HILTON ZALC, é de se manter a impenhorabilidade do imóvel objeto da matrícula 67.139-X, do 1º CRI de São Paulo-SP, por se tratar de bem de família, protegido nos termos do art. 1º, da Lei 8.009/90.

Com efeito, os documentos de folhas 707/723 demonstram que o imóvel penhorado é utilizado como sua moradia permanente e de sua família, sendo certo que o endereço do imóvel penhorado Rua Santa Madalena, 53, Ap.42, Liberdade - SP -, consta como o do executado na qualificação dele na inicial, na declaração de imposto de renda referente aos exercícios de 2019 e 2024 (folhas 212/220 e 717/721), bem como no instrumento de procuração (folha 294), nas contas de consumo (folhas 298/303) e na declaração de pobreza (folha 304), a corroborar a proteção legal evocada, até mesmo porque, até prova em contrário, o bem é impenhorável, como se reconhece: (...)

Oportuno mencionar que a informação constante na certidão do Sr. Oficial de Justiça obtida por um funcionário do Condomínio, no sentido de que o executado não comparece ali há quatro anos (folha 692) não denota que ele não mais reside no imóvel, sendo certo que referido funcionário atua na limpeza do condomínio, conforme declarado pelo zelador no documento de folha 707, o que, à evidência, não possui informações suficientes sobre quem efetivamente reside no prédio, tais como o porteiro e o zelador.

Ademais, o fato de o executado comparecer de forma esporádica no imóvel não o descaracteriza como sua residência, tampouco revela que ali não reside a justificar a constrição do bem.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Posto isso, não havendo alteração na realidade fática quanto ao imóvel objeto da matrícula nº 67.139-X, do 1º CRI de São Paulo - SP, resta mantida a decisão de folhas 648/649, item 04, que reconheceu a impenhorabilidade do bem" (fls. 724-725 dos autos do processo de origem).

As conclusões a que se chega são exatamente as mesmas.

O exequente originário indicou, na petição inicial, distribuída em 2014, que o executado Hilton Zalc teria residência à Rua Santa Madalena, nº 53, São Paulo.

Cuida-se justamente do apartamento cujo reconhecimento da impenhorabilidade foi mantido pela decisão agravada.

O executado, ainda, apresentou declaração de imposto de renda referente ao exercício de 2024 (fls. 717-721), na qual consta que reside no local. Ainda, da análise do referido documento, é possível observar que o apartamento é seu único bem imóvel.

Ressalte-se que, conforme destacado na r.decisão recorrida, a afirmação do funcionário da limpeza do condomínio, que constou na certidão do oficial de justiça, de que o executado não residiria no local, não possui, por si só, força probatória suficiente para afastar o reconhecimento de que o imóvel se trata de bem de família, especialmente diante dos elementos que demonstram o contrário.

Nesse sentido, o agravado trouxe aos autos declaração do zelador do prédio, atestando que ele reside no local há mais de 30 anos (fls. 707), tendo

inclusive atuado como subsíndico.

Apresentou, ainda, atas que demonstram sua participação em assembleias do condomínio, datadas de 2023 (fls. 714-716).

Junto com a resposta ao agravo de instrumento, o executado apresentou os seguintes documentos endereçados a ele no imóvel: boleto de plano de saúde (fls. 24); declaração da Comgás (fls. 27); e conta da Claro (fls. 28-31).

Nesse contexto, há elementos de convicção que apontam para a utilização do imóvel como residência do agravado.

Estabelece o artigo 1º da Lei nº 8.009/1990:

"O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de qualquer natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses prevista nesta lei".

Desse modo, caracterizado como bem de família, passa a ser ônus do credor afastar essa qualificação, conforme julgados da Corte Superior:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. EXECUÇÃO. PENHORA. BEM DE FAMÍLIA (LEI 8.009/90, ARTS. 1º E 5º). CARACTERIZAÇÃO. IMÓVEL RESIDENCIAL DO DEVEDOR. ÔNUS DA PROVA. RECURSO PROVIDO.

1. Tendo a devedora provado suficientemente (ab initio) que a constrição judicial atinge

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

imóvel da entidade familiar, mostra-se equivocado exigir-se desta todo o ônus da prova, cabendo agora ao credor descaracterizar o bem de família na hipótese de querer fazer prevalecer sua indicação do bem à penhora.

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não é necessária a prova de que o imóvel onde reside o devedor seja o único de sua propriedade, para o reconhecimento da impenhorabilidade do bem de família, com base na Lei 8.009/90. Precedentes.

3. Recurso especial provido.

(STJ. REsp 1014698/MT, **Rel.Min. RAUL ARAÚJO**, 4ª Turma, j.06/10/2016, DJe 17/10/2016).

"RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. PENHORA. BEM DE FAMÍLIA. PROPRIETÁRIA DE OUTROS BENS. LEI Nº 8.009/1990. IMÓVEL DE RESIDÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE DE CONSTRIÇÃO.

1. Na origem, os embargos à execução foram julgados improcedentes e o Tribunal estadual manteve a penhora sobre o bem de família da recorrente, reconhecendo a existência de outro bem de sua propriedade de menor valor.

2. A jurisprudência deste Tribunal é firme no sentido de que a Lei nº 8.009/1990 não retira o benefício do bem de família daqueles que possuem

mais de um imóvel.

3. O parágrafo único do artigo 5º da Lei nº 8.009/1990 dispõe expressamente que a impenhorabilidade recairá sobre o bem de menor valor na hipótese em que a parte possuir vários imóveis utilizados como residência, o que não ficou demonstrado nos autos.

4. Recurso especial provido" (REsp 1.608.415/SP, Rel. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 2/8/2016, DJe 9/8/2016).

No presente caso, incumbia ao exequente comprovar a residência do executado em outro local, ônus



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que lhe cabia e do qual não se desincumbiu.

Dessa forma, pode ser mantida integralmente a r.decisão recorrida por seus próprios e suficientes fundamentos, em que pese o esforço desenvolvido nas razões de recurso, não havendo necessidade de maior reforço de argumentação além do que acima constou.

Diante de todo o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA
Relatora