



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000435676

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2371836-86.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes LATICÍNIO DELBOM LTDA, AELITON HUEBRA e SILVANIA DE CASTRO SILVA HUEBRA, é agravado BANCO ABC BRASIL S.A..

ACORDAM, em 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente), MÁRCIO TEIXEIRA LARANJO E ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

SIMÕES DE ALMEIDA

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO Nº: 10113

Agravo de Instrumento Nº: 2371836-86.2024.8.26.0000

Agravante: Laticínio Delbom Ltda e outros

Agravado: Banco Abc Brasil S.a.

Juiz de Direito: Felipe Poyares Miranda

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. IMPENHORABILIDADE E NULIDADE DE CITAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de Instrumento interposto contra decisão que rejeitou a nulidade de citação e a impenhorabilidade de imóveis em execução de título extrajudicial, onde os recorrentes são avalistas e a empresa devedora principal está em recuperação judicial.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) a validade da citação realizada em endereço diverso do domicílio dos recorrentes, (ii) a impenhorabilidade dos imóveis alegados como bem de família e essenciais à subsistência, (iii) a validade da avaliação realizada pelo Oficial de Justiça.

III. Razões de Decidir

3. A citação do executado, nos termos do art. 248, §4º, do CPC, presume-se válida, com a situação concreta apontando a ciência do recorrente do andamento processual.

4. Descaracterizada a alegação de que o imóvel é utilizado como residência ou que o valor obtido com o seu aluguel é essencial à subsistência/moradia da família, compete ao executado produzir prova em contrário.

5. A avaliação por oficial de justiça é modalidade processualmente aceita, não apresentando o Agravante razões para considerar incorreto os valores arbitrados.

IV. Dispositivo e Tese

6. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A presunção de validade da citação pode ser afastada apenas com prova inequívoca de desconhecimento do ato. 2. A impenhorabilidade do bem de família pode ser afastada quando os elementos do caso concreto (múltiplos imóveis) demonstrarem que o imóvel indicado não é utilizado para o fins residenciais, atribuindo ao executado o ônus de provar o seu direito.

Legislação Citada:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

CPC, art. 248, § 4º.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Agravo de Instrumento 2130612-94.2020.8.26.0000, Rel. Ana Lucia Romanhole Martucci, 33ª Câmara de Direito Privado, j. 26/10/2020.

TJSP, Apelação Cível 1038859-75.2023.8.26.0224, Rel. Daniela Cilento Morsello, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 19/08/2024.

Trata-se de Agravo de Instrumento contra decisão proferida à fls. 1403/1407 e 1517/1519, da Execução de Título Extrajudicial na qual os Recorrentes são executados, por terem garantido por aval o título no qual a empresa Laticínio Delbon - em recuperação judicial era devedora principal.

A decisão agravada rejeitou a nulidade de citação arguida pelos recorrentes e, em sequência, à impenhorabilidade e a impugnação à avaliação dos imóveis.

Recurso tempestivo. Preparo à fls. 57/58.

Contraminuta à fls. 158/176. Argumenta que a impenhorabilidade do bem de família deve recair sobre o imóvel de menor valor. Defende a validade da citação dos Recorrentes. Busca a manutenção das penhoras sob diferentes argumentos. Reitera o pedido para deferimento da penhora sobre receita proveniente do aluguel pago pela Procuradoria Geral da Justiça.

É o relatório.

Nulidade da citação.

Os recorrentes impugnam a validade da citação em sua casa de veraneio, situada no Estado do Rio de Janeiro (Rua Coronel Sílvio Lisboa da Cunha), vez que teriam residência fixa no Estado de Minas Gerais, sequer existindo prova nos autos a demonstrar que frequentariam o local no qual realizado o ato citatório.

A citação efetuada no endereço (Av. João Felisberto Lopes) indicado no título executivo e na declaração de Imposto de Renda, foi declarada inválida, vez que teria sido recebido por terceiro.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

O Agravado relata a intimação do Agravante Aeliton para prestar informações sobre o imóvel de matrícula nº 8929, sendo a carta expedida para o endereço no qual realizada a citação (Rua Coronel Sílvio Lisboa da Cunha), cujo aviso de recebimento encontra-se à fls. 922 e a resposta do Recorrente foi apresentada à fls. 923/925. Indica a preclusão da questão referente a nulidade da citação, a qual deveria ter sido veiculada na primeira oportunidade de se manifestar nos autos.

Inicialmente, convém afastar a preclusão alegada, com base nos ditames da boa-fé processual inerente a todos os sujeitos processuais, considerando que o Agravante Aeliton, intimado a apresentar informações sobre o imóvel as prestou de forma integral em seu peticionamento, indicando de maneira expressa sua intenção de apresentar defesa/impugnação após análise detida dos autos (fls. 925).

Isto contudo não significa a nulidade do ato citatório, considerando que a presunção relativa da citação realizada nos termos do art. 248. §4º, do CPC, atribuí ao impugnante o ônus de provar não ter ciência dos termos do aviso.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Decisão que determina que exequente se manifeste para sanar vício do ato citatório, devendo comprovar que o aviso de recebimento da carta foi assinado por funcionário responsável pelo recebimento de correspondência do condomínio. **Incidência do artigo 248, § 4º, do Código de Processo Civil. Presunção, ainda que relativa, que a citação foi devidamente realizada, e de forma válida. Ausência de circunstâncias, no presente momento, que possam gerar dúvida razoável capaz de mitigar tal presunção.** Decisão reformada. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2130612-

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

94.2020.8.26.0000; Relator (a): Ana Lucia Romanhole Martucci; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Carapicuíba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/10/2020; Data de Registro: 26/10/2020) (g.n.)

APELAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. Insurgência dos embargantes contra sentença que rejeitou os embargos à execução. **Acolhimento. Validade da citação realizada por carta entregue a funcionário da portaria de condomínio edilício que goza de presunção meramente relativa. Embargantes que lograram comprovar o envio da carta de citação a endereço diverso de seus domicílios. Nulidade do ato citatório configurada.** Precedentes. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1038859-75.2023.8.26.0224; Relator (a): Daniela Cilento Morsello; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/08/2024; Data de Registro: 19/08/2024) (g.n.)

Sem prejuízo das razões apresentadas na sequência, para os demais pontos arguidos no recurso, é certo que o Agravante logrou responder a intimação tão logo juntado o Aviso de Recebimento. Não comprovou sua residência em local diverso, ou mesmo que não frequentaria o local.

Adiante-se que foram penhorados quatro imóveis nos autos, com a citação ocorrendo em um quinto imóvel, não logrando o Recorrente indicar em qual deles teria sua residência principal, e, consequentemente, não



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

afastando a validade do ato citatório.

O comparecimento do recorrente supre a nulidade do ato citatório, inexistindo maiores prejuízos ao deslinde do feito.

Desta forma, rejeita-se a nulidade da citação.

Da impenhorabilidade dos imóveis.

Foram constritos quatro imóveis, matrículas 18.903, 6.872, 8.636 e 8.929.

O Recorrente defende a impenhorabilidade do imóvel 18.903, vez que a receita proveniente de contrato de locação seria essencial para sua subsistência. O imóvel 8.636, teria a natureza de bem de família, portanto, impenhorável.

O Verbete nº 486 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça afirma: “*É impenhorável o único imóvel residencial do devedor que esteja locado a terceiros, desde que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência ou a moradia da sua família.* (CORTE ESPECIAL, julgado em 28/06/2012, DJe 01/08/2012)” (g.n.)

No caso, o imóvel em questão não é o único imóvel residencial do devedor, não há prova de que a renda obtida com a locação é revertida para a subsistência, muito menos para a moradia da família.

Para a moradia da família, o Agravante aponta o imóvel de matrícula nº 8.636, contudo, as informações apresentadas nos autos indicam, até que seja apresentada prova em contrário, a sua residência no endereço situado à Av. João Felisberto Lopes.

Esclareço. A inclusão do endereço nos títulos executivos, a afirmação de que sua residência seria na rua Professos Sperber, fls. 16, ou mesmo a alegação de que: “*o endereço atual dos Agravantes se localiza em rua contígua ao antigo endereço...*”, a informação “equivocada” na Declaração de Imposto de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Renda, apontam ser inverídica a alegação de que o imóvel de matrícula nº 8.636 seria utilizado como residência pelos Agravantes.

Não só isso. Os argumentos apresentados pelo recorrente em nenhum momento afirmam a residência no local, tangenciam a questão, sem no entanto se comprometer. Cita-se o texto de fls. 26, pelo qual o Agravante aduz “*juntaram comprovantes de residência e fotos do referido imóvel, o qual, sem dúvidas, se destina à moradia de uma família.*”

A fatura de serviços apresentadas se refere a maio de 2019, as fotos de fls. 27/31 só demonstram o imóvel, sem indícios de que seja utilizado como residência fixa. E ainda, a indicação de que “*O referido bem se encontra em área rural, subjacente a cidade de São José do Mantimento*”, o que contrapõe a afirmação do Agravante o qual afirmou residir em rua contígua ao antigo endereço, em área central da cidade.

Acrescente-se que, estabelecida a presunção de residência em imóvel distinto, cabe ao devedor o ônus de comprovar residir no imóvel o qual alega ser bem de família.

Nesse sentido:

JUSTIÇA GRATUITA – Pessoa natural –
Indeferimento – Agravante que, embora intimado, não apresentou documentos que corroborem a alegada condição de miserabilidade jurídica – Benefício da gratuidade não é instrumento geral e sim individual – Benefício indeferido.
PENHORA – **Bem de família** – Direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia –
Impenhorabilidade – **Indeferimento** –
Admissibilidade – **Inexistência de elementos informativos que demonstrem que parcela do imóvel constrito serve de**

residência da executada e de sua família
– Agravante que não juntou documento
apto a comprovar as suas alegações –
Cabe à devedora o ônus de provar o
preenchimento dos requisitos
necessários, para enquadramento do
imóvel penhorado na proteção concedida
pela Lei nº 8.009/1090 ao bem de família,
quando a sua configuração não se acha,
de pronto, plenamente caracterizada nos
autos – Manutenção da decisão agravada.
Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de
Instrumento 2229414-25.2023.8.26.0000;
Relator (a): Álvaro Torres Júnior; Órgão
Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado;
Foro de Franca - 1ª Vara Cível; Data do
Julgamento: 17/10/2023; Data de Registro:
17/10/2023) (g.n.)

Agravo de instrumento. Execução de título
extrajudicial. Impugnação à penhora
imóvel. Arguição de bem de família.
Rejeição. Ausência de qualquer indício
de prova que pudesse demonstrar o
preenchimento dos requisitos necessários
para o enquadramento do imóvel
constrito nos termos do previsto pela Lei
n.º 8.009/90. Bem de família não
caracterizado. Decisão mantida. Recurso
desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento
2053978-18.2024.8.26.0000; Relator (a):
Sergio Gomes; Órgão Julgador: 18ª Câmara
de Direito Privado; Foro Central Cível - 5ª
Vara Cível; Data do Julgamento:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

23/04/2024; Data de Registro: 23/04/2024)

(g.n.)

Quanto a preferência da penhora sobre os imóveis de matrículas nº 6872 e 8929, assim como a inutilidade da alienação judicial, não cabe ao Agravante defender o direito de terceiro, nem se depreende a inutilidade da constrição, em como houve a intimação dos demais credores para tomarem ciência da nova constrição, resolvendo-se o caso em concurso de credores, em momento adequado.

Desta forma, afastam-se as alegações de impenhorabilidade dos imóveis, formuladas pelo recorrente.

Avaliação dos imóveis de matrícula

18.903 e 6.872.

O Agravante afirma que as avaliações dos imóveis teriam ocorrido de forma aleatória, sem parâmetros mínimos admissíveis, com nebulosa metodologia utilizada pelo Oficial Avaliador.

A avaliação por Oficial de Justiça é forma admitida em processo para a avaliação de imóveis, não apresentando o Agravante razões concretas para considerar incorreto o método utilizado. Isto em conjunto aos demais fundamentos apresentados no corpo deste Acórdão, sobretudo a validade da citação e o comparecimento espontâneo do Agravante, demonstram não merecer guarida suas alegações.

Diante do exposto **NEGO PROVIMENTO** ao Agravo de Instrumento.

Por fim, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais apontados.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

SIMÕES DE ALMEIDA

Relator