



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000294076

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2060606-86.2025.8.26.0000, da Comarca de Macatuba, em que é agravante BANCO BRADESCO S/A, são agravados CERÂMICA QUATRO B LTDA e GABRIEL BRANDO BRESSAN.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 20ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROBERTO MAIA (Presidente sem voto), LUIS CARLOS DE BARROS E REBELLO PINHO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ÁLVARO TORRES JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 57446

AGRV.Nº: 2060606-86.2025.8.26.0000
COMARCA: Macatuba
AGTE. : Banco Bradesco S/A.
AGDOS. : Cerâmica Quatro B Ltda.
DECISÃO DA JUIZA: Carolina Dionísio
[F]

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

– Prévia intimação dos coexecutados sobre a constrição para posterior registro da penhora via sistema ARISP – Inadmissibilidade – No acordo celebrado entre as partes, os executados se deram por intimados da constrição.

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

– Decisão agravada que determinou a expedição de mandado de avaliação do imóvel penhorado para possibilitar o registro da constrição via sistema ARISP – Desnecessidade – Inteligência dos arts. 233 a 236 das NSCGJ e Provimento CG nº 30/2011 – Precedentes deste TJSP.

Recurso provido.

1. Agravo de instrumento contra a decisão proferida em ação de execução de título extrajudicial e que determinou a expedição de mandado de avaliação do imóvel antes do registro da constrição via sistema ARISP e da intimação dos coexecutados.

Sustenta o agravante ser desnecessária a avaliação do imóvel e da intimação dos coexecutados, pois *“se deram por intimados no acordo, que traduz idônea manifestação de vontade”*.

Recurso processado sem efeito ativo ou suspensivo, sem resposta dos agravados, com dispensa de requisição de informações à juíza da causa.

2. É ação de execução fundada em cédula de crédito bancário com valor histórico de R\$ 221.960,80.

Foi celebrado acordo entre as partes, já homologado, em que os executados ofereceram em garantia da dívida o imóvel da matrícula nº 19.913 do R. I. de Barra Bonita, conforme cláusula 12 daquele ajuste (cf. fls. 80-87 dos autos de origem).

Descumprida tal composição amigável, sobreveio a decisão recorrida a fl. 99 daqueles autos:

“Vistos. Fls. 96/97: Indefiro, uma vez que a avaliação do imóvel, bem como a intimação dos executados da constrição, são exigidos para o registro da penhora, junto a Arisp. Assim, cumpra-se a parte exequente o determinado à fl. 93.Int.”

Na cláusula 13 do acordo, constou que os devedores ***“desde já, dão-se por intimados da penhora”*** (cf. fl. 85 dos autos principais) e, por isso, é desnecessária uma nova intimação, pois eles estão bem cientes da constrição judicial.

Foi deferida a lavratura do termo de penhora, mas o registro da constrição (via sistema ARISP) foi condicionado à prévia expedição de mandado de avaliação daquele bem (cf. fl. 93 e 99).

Para se dar publicidade à constrição judicial há necessidade de sua inscrição no registro imobiliário e tal providência é realizada pelo Cartório, por via eletrônica, mediante expedição de certidão contendo os dados do imóvel e o valor da dívida excutida.

Esses dados estão disponíveis nos autos, o que torna desnecessária a expedição de prévio mandado de avaliação para se aferir

o valor do imóvel penhorado; tal informação, ademais, não é condicionante à inscrição pretendida pelo exequente.

A avaliação do imóvel penhorado será necessária futuramente, quando o exequente manifestar interesse na sua alienação judicial, não, porém, para se proceder à simples inscrição da constrição no Registro Imobiliário.

Os arts. 233 a 236 das NSCGJ e Provimento CG nº 30/2011 não preveem a necessidade de prévia avaliação do imóvel para se realizar a averbação da penhora na matrícula do móvel pelo sistema ARISP.

Neste sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução de título extrajudicial - Decisão que entendeu que para averbação da penhora na matrícula do imóvel por meio do sistema ARISP é necessária prévia avaliação do bem - Pelo estabelecido nos artigos 233 a 236 das NSCGJ e Provimento CG nº 30/2011, não há necessidade de prévia avaliação do imóvel para averbação da penhora pelo sistema ARISP - Liminar de efeito ativo, confirmada e já cumprida - Decisão reformada. Recurso provido.” (cf. A.I. nº 2196904-66.2017.8.26.0000, Rel. Des. José Wagner De Oliveira Melatto Peixoto, 15ª Câmara de Direito Privado, j. 12-12-2017).

“Agravado de Instrumento. Execução de título extrajudicial. Termo de penhora de imóvel. Decisão agravada que determinou a realização de perícia para avaliação do imóvel penhorado de modo a possibilitar a inscrição junto ao ARISP. Insurgência do Exequente. Cabimento. Desnecessidade de realização de prova pericial neste momento processual, que apenas enseja a inscrição da penhora realizada no ARISP. Dados necessários para realização da inscrição que já se encontram no processo. Recurso provido” (cf. A.I. nº 2202166-65.2015.8.26.0000, Rel. Des. João Pazine Neto, 37ª Câmara de Direito Privado, j. 1º-12-2015).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Reforma-se, pois, a decisão recorrida.

3. Posto isso, o meu voto dá provimento ao recurso.

ÁLVARO TORRES JÚNIOR
Relator