



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000298858

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2249075-53.2024.8.26.0000, da Comarca de Mogi-Mirim, em que é agravante CONDOMINIO RUBI, é agravado CINTHIA SOUZA DA COSTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2249075-53.2024.8.26.0000

Comarca: Mogi-Mirim

Agravante: Condominio Rubi

Agravado: Cinthia Souza da Costa

MM (a) Juiz(a) de 1º Grau: Adriana Barrea

VOTO Nº 11128/2025 – amd.

Agravo de Instrumento. Execução de Título Extrajudicial. Decisão que indeferiu o pedido de expedição de ofício ONR. Pesquisa que visa à obtenção de certidão de registro de imóveis de propriedade do executado. Sendo o condomínio autor beneficiário da justiça gratuita, cabe ao juízo de origem providenciar a obtenção da certidão de registro do imóvel para fins de penhora. Inteligência do artigo 98, § 1º, IX, do CPC. Precedentes desta Corte Decisão reformada. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de Recurso de Agravo de Instrumento, interposto por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RUBI**, que contende com **CINTHIA SOUZA DA COSTA**, tirado contra a r. decisão de fls. 69, copiada nos autos da Execução de Título Extrajudicial, que determinou a juntada da matrícula atualizada do imóvel.

Inconformada, a parte agravante interpõe agravo de instrumento (fls. 1/6), para que seja reformada a r. decisão agravada, alegando em síntese, que a execução deve respeitar os interesses de ambas as partes, conforme os artigos 797 e 805 do CPC/2015. Embora deva ser realizada da forma menos gravosa para o devedor, isso não deve comprometer o objetivo principal de satisfazer o crédito do credor. Menciona que o Superior Tribunal de Justiça já afirmou que a execução deve priorizar a satisfação do credor, sem afastar-se de seu objetivo primordial (STJ, REsp nº 386.677/PR). Enfatiza que é beneficiária da justiça gratuita, o que permite solicitar a matrícula atualizada do bem. Portanto, pede a reforma da decisão para que o juiz de primeira instância junte a matrícula solicitada.

Recurso processado no efeito devolutivo.

Desnecessária a intimação da parte agravada.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

Sustenta a parte agravante em suas razões recursais que a execução deve respeitar os interesses de ambas as partes, conforme os artigos 797 e 805 do CPC/2015. Embora deva ser realizada da forma menos gravosa para o devedor, isso não deve comprometer o objetivo principal de satisfazer o crédito do credor. Menciona que o Superior Tribunal de Justiça já afirmou que a execução deve priorizar a satisfação do credor, sem afastar-se de seu objetivo primordial (STJ, REsp nº 386.677/PR). Enfatiza que é beneficiária da justiça gratuita, o que permite solicitar a matrícula atualizada do bem. Portanto, pede a reforma da decisão para que o juiz de primeira instância junte a matrícula solicitada.

Suas razões recursais comportam acolhimento.

No que se refere à matéria aqui tratada, tem-se que a execução há de realizar-se, na medida do possível, atendendo aos interesses de ambas as partes (arts. 797 e 805, ambos CPC/2015).

Logo, no caso em tela, a princípio, não se há de falar que a execução deva transcorrer do modo menos gravoso para a executada, tendo-se em conta que não houve ofensa ao art. 805 do CPC/2015.

Importante ressaltar que a execução se realiza no interesse do credor e não da devedora, como assevera o art. 797 do CPC/2015.

Nesse sentido, o próprio C. Superior Tribunal de Justiça já aduziu

que:

“A função precípua da execução é a satisfação do credor, devendo ser realizada da forma menos gravosa ao devedor, sem que se afaste de seu objetivo primordial” (STJ, REsp nº. 386.677/PR, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, julgado em 17.06.2004).

A circunstância de a execução se realizar de forma menos gravosa para a parte executada não implica em dificultar ou frustrar a satisfação do crédito do exequente.

Assim, sendo beneficiária da justiça gratuita a parte agravante, no caso examinado, é possível expedir e determinar o envio do ofício pela serventia para solicitar a matrícula atualizada do bem em razão da gratuita processual nos termos do art. 98 do CPC/2015.

Portanto, razoável que o Juízo de origem realize o pleito formulado pela exequente.

Nesse sentido, assim decidiu esta C. Corte:

“EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA IMÓVEL GERADOR DO DÉBITO. Sendo o condomínio autor beneficiário da justiça gratuita, cabe ao juízo de origem providenciar a obtenção da certidão de registro do imóvel para fins de penhora. Inteligência do artigo 98, § 1º, IX, do CPC. Decisão reformada. Recurso provido”

(Agravado de Instrumento nº 2195940-34.2021.8.26.0000, 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator Desembargador Felipe Ferreira, j. 27.09.2021, v.u.).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Assim, respeitado o entendimento do i. Juízo a quo, entendo que a decisão recorrida comporta reforma, a fim de deferir a vinda aos autos da certidão de registro do imóvel gerador do débito atualizada.

Ante o exposto, DOU PROVIMENTO ao recurso.

Luís Roberto Reuter Torro
Relator