



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000335788

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2000229-52.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ITAÚ UNIBANCO S/A, são agravados HOSPITECNICA COMÉRCIO MÉDICO HOSPITALAR LTDA., MARIA GOMES DA CRUZ MORAES e ALAN GOMES DE MORAES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª 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 JACOB VALENTE (Presidente sem voto), MARCO PELEGRINI E ALEXANDRE DAVID Malfatti.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

CASTRO FIGLIOLIA

relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 40092

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2000229-52.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO – FR BUTANTÃ – 1ª VARA CÍVEL

JUÍZA: MÔNICA DE CÁSSIA THOMAZ PEREZ REIS LOBO

AGTE.: ITAÚ UNIBANCO S/A

**AGDA.: HOSPITÉCNICA COMÉRCIO MÉDICO HOSPITALAR LTDA. E
OUTROS**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE
SENTENÇA – REQUERIMENTO DE EXPEDIÇÃO DE
MANDADO DE CONSTATAÇÃO – ADMISSIBILIDADE –**
execução que é realizada no interesse do credor – cabimento da
expedição de mandado para constatação se o imóvel indicado nos
autos está ocupado e a que título – verificação pertinente para se
aferir a possibilidade de penhora de aluguéis – constatação que
não pode ser realizada diretamente pelo agravante – requerimento
deferido – agravo provido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento tirado do cumprimento de
sentença promovido pelo agravante contra os agravados. A insurgência refere-se à
decisão (fls. 387, aclarada a fls.401 dos autos de origem) pela qual foi indeferido o
requerimento do agravante de expedição de mandado de constatação para verificar a
real ocupação do imóvel penhorado.

O agravante alegou, em suma, que a expedição de mandado de
constatação se faz necessária para verificação quanto às condições de ocupação do
imóvel penhorado, de modo a se constatar a viabilidade de penhora de aluguéis. Pelo
que expôs, pugnou pela reforma da decisão recorrida para ser deferida a constatação
como pleiteada.

Instrumento em ordem. Recurso processado regularmente, sem
concessão de liminar. Dispensadas as informações.

Os agravados deixaram de apresentar contraminuta (fls.29).

É a síntese necessária.

É caso mesmo de expedição de mandado de constatação, a fim de se verificar a real ocupação do imóvel penhorado nos autos, de matrícula nº 138.817 do CRI de São Paulo/SP, para se aferir a viabilidade da penhora de aluguéis, caso sse verifique que o bem é objeto de locação.

O cumprimento de sentença de origem teve início em setembro de 2020, sem a satisfação do crédito perseguido.

Não se olvida que ordinariamente cabe ao exequente o fornecimento de informações referentes aos bens do executado passíveis de expropriação, devendo ele empreender as diligências necessárias para consecução deste fim. Todavia, tal encargo deve ser sopesado em face de outros ditames do direito. Notadamente, deve se considerar que a execução se realiza no interesse do exequente (art. 797 do CPC).

Especificamente no caso em análise, o credor não permaneceu inerte e já empreendeu as buscas que estavam ao seu alcance, até que obteve a penhora dos direitos do executado sobre referido imóvel, que é objeto de alienação fiduciária.

Inalcançáveis ao jurisdicionado os elementos necessários para o prosseguimento regular e eficaz da ação, é dever do Poder Judiciário dispor de seu aparato em favor daquele que bate às suas portas na busca da implementação de seus direitos.

Nesse contexto, justificável a expedição de mandado de constatação para os fins pretendidos pelo agravante. A diligência evita que ele venha a responder pelas consequências de uma penhora indevida, bem como também resguarda os direitos de eventual terceiro que não integra a lide. A par disso, os frutos de eventual locação do imóvel, em princípio, podem ser penhorados – a possibilidade deve ser aferida em concreto. A constatação a respeito, pelo óbvio, não pode ser feita por meio de diligência realizada pelo próprio agravante.

Assim, pelos motivos alinhavados, é caso de reforma da decisão agravada. Defere-se o pedido de expedição de mandado para se constatar a real ocupação do imóvel já penhorado nos autos, conforme requerido pelo agravante.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Em caso positivo, o juízo aferirá a possibilidade de se dar a penhora dos aluguéis.

Nesses moldes, **dá-se provimento** ao agravo.

CASTRO FIGLIOLIA

Relator