



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000393575

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2040631-78.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante BANCO SAFRA S/A, são agravados JOSE NILSON FERREIRA PINTO e VILA & FERREIRA COMERCIAL LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 37ª 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 AFONSO CELSO DA SILVA (Presidente sem voto), PEDRO KODAMA E JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

SERGIO DA COSTA LEITE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo n.º: 2040631-78.2025.8.26.0000

Agravante/Exequente: BANCO SAFRA S/A.

Agravados/Executados: VILA & FERREIRA e COMERCIAL LTDA e JOSE NILSON FERREIRA PINTO.

Comarca: SÃO PAULO – 43ª VARA CÍVEL.

Juiz de 1ª Instância: Dr. PAULO ROGÉRIO SANTOS PINHEIRO.

Voto n.º 2002.

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. DECLARAÇÃO DE OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS (DOI). RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Execução de título extrajudicial em que se busca a requisição de Declaração de Operações Imobiliárias (DOI) junto à Receita Federal, para se verificar a existência de transações imobiliárias não declaradas no Imposto de Renda ou registradas em Cartório de Imóveis.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste na verificação da possibilidade de requisição judicial da Declaração de Operações Imobiliárias (DOI) para assegurar a efetividade da execução, considerando o sigilo legal que protege tais informações.

III. Razões de Decidir

3. A execução se desenvolve no interesse do credor, conforme o artigo 797 do Código de Processo Civil, e o devedor responde com todo o seu patrimônio, nos termos do artigo 789 do mesmo Diploma Legal.

4. A pesquisa de operações imobiliárias é condizente com o princípio da efetividade da execução e requer a intervenção judicial devido ao sigilo legal, conforme precedentes deste Tribunal.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido.

Tese de julgamento:

1. A requisição da Declaração de Operações Imobiliárias (DOI) é medida cabível para garantir a efetividade da execução. 2. A intervenção judicial é imprescindível devido ao sigilo legal das informações.

Legislação Citada:

CPC, arts. 797, 789, 845, 139, 438, 772.

Jurisprudência Citada:

TJ-SP, Agravo de Instrumento: 23812129620248260000, Rel. José Wagner de Oliveira Melatto Peixoto, 37ª Câmara de Direito Privado, j. 17/12/2024.

TJ-SP, Agravo de Instrumento: 2171486-82.2024.8.26.0000, Rel. José Wagner de Oliveira Melatto Peixoto, 37ª Câmara de Direito Privado, j. 19/06/2024.

TJ-SP, Agravo de Instrumento: 2346107-92.2023.8.26.0000, 20ª Câmara de Direito Privado, j. 14/02/2024.

TJ-SP, Agravo de Instrumento: 23014381720248260000, Rel. Thiago de Siqueira, 14ª Câmara de Direito Privado, j. 07/11/2024.

Trata-se de **agravo de instrumento** interposto pelo **BANCO SAFRA S/A.** contra a r. decisão de folhas 967/269 da ação de execução de título extrajudicial promovida em face de **VILA & FERREIRA e COMERCIAL LTDA e JOSE NILSON FERREIRA PINTO**, decisão essa que indeferiu a expedição de ofício para a obtenção de cópia da Declaração de Operações Imobiliárias (DOI), nos seguintes termos:

“Vistos.

Fl. 966: Indefiro o pedido de expedição de ofício à Receita Federal para obtenção de informações de transações imobiliárias por meio da DOI/DITR. Isso porque, em primeiro lugar, não incumbe ao Poder Judiciário diligenciar no sentido de localizar bens livres e desimpedidos de devedores.

Em segundo lugar, conforme informações obtidas através do sítio eletrônico da Receita Federal do Brasil, o DOI é para uso obrigatório pelos serventuários da Justiça responsáveis por Cartório de Notas, de Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos, os quais estão obrigados a fazer comunicação à RFB dos documentos lavrados, anotados, matriculados, registrados e averbados em suas serventias e que caracterizem aquisição ou alienação de imóveis, realizada por pessoa física ou jurídica, independentemente de seu valor(<https://receita.economia.gov.br/orientacao/tributaria/declaracoes-e-demonstrativos/doi-declaracao-sobre-operacoes-imobiliarias/orientacoes-gerais>). Ou seja, as informações repassadas por meio do DOI o correm após o registro das transações imobiliárias nos cartórios.

Por fim, destaca-se que a realização de pesquisa de imóveis poderá ser realizado perante o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), diretamente pela própria parte, sendo desnecessária qualquer determinação judicial para esse fim, conforme informações obtidas nos sítios eletrônicos <https://www.cnj.jus.br/sistemas/srei> e <http://registradoresbr.org.br/pesquisa.AspX>.

(...)

Portanto, deve o interessado diligenciar no sítio eletrônico dos Registradores supramencionado para requisitar a pesquisa que desejar, pagando as custas legalmente previstas, sendo descabido qualquer intervenção judicial para tal fim, visto que tais informações são de domínio público.

De outra banda, manifeste-se o exequente acerca da possível ocorrência de

*prescrição intercorrente. Prazo: 15 dias.
Intime-se.”*

Irresignado, o credor recorre a alegar, em síntese, que em razão do retorno infrutífero de outras pesquisas de bens dos executados, é necessário solicitar informações relacionadas a operações imobiliárias realizadas por eles. Assegura-se assim a observância do princípio da efetividade da execução. O feito está em curso há anos, não tendo as diligências levadas a efeito ensejado resultados relevantes. Há indícios de fraude e de ocultação patrimonial. Pugna, então, pelo provimento do recurso, para a realização da pesquisa referida.

A decisão de folhas 59/60 recebeu o recurso somente em seu efeito devolutivo.

Foi apresentada contraminuta às folhas 63/66, através da qual se defendeu a manutenção da r. decisão agravada.

É O RELATÓRIO.

Recurso tempestivo e preparo recolhido.

A irresignação manifestada merece acolhida.

A execução se desenvolve no interesse do credor, conforme dispõe o artigo 797 do Código de Processo Civil. Nesse contexto, o executado responde pelo cumprimento de suas obrigações com todo o seu patrimônio, nos termos do artigo 789, que estabelece:

"O devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei."

Além disso, quando infrutíferas as tentativas de constrição de ativos financeiros, a expedição de ofícios para a busca de bens encontra amparo legal nos artigos 139, 438 inciso I, e 772 inciso III, todos do Código de Processo Civil, os quais dispõem, respectivamente:

Art. 139. O juiz dirigirá o processo conforme as disposições deste Código, incumbindo-lhe:

(...)

IV - determinar todas as medidas indutivas, coercitivas, mandamentais ou sub-rogatórias necessárias para assegurar o cumprimento de ordem judicial, inclusive nas ações que tenham por objeto prestação pecuniária;

Art. 438. O juiz requisitará às repartições públicas, em qualquer tempo ou grau de jurisdição:

I - as certidões necessárias à prova das alegações das partes;

Art. 772. O juiz pode, em qualquer momento do processo:

(...)

III - determinar que sujeitos indicados pelo exequente forneçam informações em geral relacionadas ao objeto da execução, tais como documentos e dados que tenham em seu poder, assinando-lhes prazo razoável.

A pesquisa relacionada à Declaração de Operações Imobiliárias (DOI), por estar resguardada por sigilo legal, somente pode se concretizar se autorizada pelo Poder Judiciário.

Garante-se, destarte, a observância do princípio da efetividade da execução.

De rigor, portanto, o deferimento da realização da diligência pleiteada:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Cumprimento de sentença – Decisão que indefere pedido do exequente de requisição via RFB de Declaração de Operações Imobiliárias (DOI) para verificar a existência de eventuais transações imobiliárias que não tenham sido devidamente declaradas no Imposto de Renda ou registradas em Cartório de Imóveis – Pesquisa condizente com o princípio da efetividade da execução - Medida protegida por sigilo legal – Necessidade de intervenção judicial – Precedentes desta c. Câmara e Egrégio Tribunal – Decisão modificada. Recurso provido.

(TJ-SP - Agravo de Instrumento: 23812129620248260000 Presidente Prudente, Relator.: José Wagner de Oliveira Melatto Peixoto, Data de Julgamento: 17/12/2024, 37ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/12/2024)

EXECUÇÃO - Requisição de pesquisa Infojud na modalidade DOI (Declaração de Operações Imobiliárias)– Indeferimento - Inadmissibilidade – Medida de interesse da justiça e no interesse do credor para fins de satisfação de seu crédito – Precedentes deste TJSP – Decisão reformada – Recurso provido.

(TJ-SP - Agravo de Instrumento: 2346107-92.2023.8 .26.0000 São Paulo, Data de Julgamento: 14/02/2024, 20ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 14/02/2024)

Agravo de Instrumento – Execução de título extrajudicial – Ausência de localização de bens em nome dos executados – Decisão de indeferimento do pedido de expedição de ofício à Secretaria da Receita Federal, objetivando as declarações de operações imobiliárias, "DOI" – Cabimento – A pesquisa requerida visa dar efetividade à execução – Precedentes deste Tribunal de Justiça – Decisão reformada – Recurso provido.

(TJ-SP - Agravo de Instrumento: 23014381720248260000 São Paulo, Relator.: Thiago de Siqueira, Data de Julgamento: 07/11/2024, 14ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 07/11/2024)

Ante o exposto, pelo meu voto, **dá-se provimento ao recurso** para determinar a requisição da Declaração de Operações Imobiliárias (DOI) relacionada aos executados.

SERGIO DA COSTA LEITE
Relator
(assinado digitalmente)