



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000409314

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2103640-14.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante BANCO SOFISA S/A, é agravado ESPÓLIO DE ÍTALO MARCELINO RENDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 24ª 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, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PEDRO PAULO MAILLET PREUSS (Presidente sem voto), PLÍNIO NOVAES DE ANDRADE JÚNIOR E JONIZE SACCHI DE OLIVEIRA.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

SALLES VIEIRA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 52024

AGRV.Nº: 2103640-14.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO — FORO REGIONAL DO TATUAPÉ

AGTE.: BANCO SOFISA S/A

**AGDO: ESPÓLIO DE ITALO MARCELINO RENDA REPRESENTADO PELOS
HERDEIROS**

JUIZ PROLATOR: ALBERTO GIBIN VILLELA

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE EXECUÇÃO – MANDADO DE CONSTATAÇÃO – AVERIGUAÇÃO DE OCUPAÇÃO DE IMÓVEL - DILIGÊNCIA QUE CABE À PARTE – I - Decisão agravada que , rejeitando os embargos de declaração, manteve a decisão que indeferiu o pedido de expedição de mandado de constatação relativamente ao imóvel penhorado nos autos – Agravante que pretende a expedição do mandado para verificar se o imóvel é ocupado e a que título e, conseqüentemente, averiguar conveniência de pedido de penhora sobre seus frutos – II - Ausência de notícia de diligências anteriores infrutíferas na tentativa de obtenção da informação pela parte agravante – Informação pretendida não resguardada por sigilo - Pesquisa que pode ser realizada pela parte, sem interferência do Poder Judiciário - Precedentes deste E. Tribunal de Justiça – Decisão mantida – Agravo improvido.”

Trata-se de agravo de instrumento interposto em 07.04.2025, tirado de ação de execução de título extrajudicial, em face da r. decisão publicada em 17.03.2025, que, rejeitando os embargos de declaração, manteve a decisão que indeferiu o pedido de expedição de mandado de constatação relativamente ao imóvel penhorado nos autos.

Sustenta o agravante, em síntese, que, não obstante as diversas tentativas, não houve arrematação do imóvel de matrícula nº 9.074 penhorado nos autos, o qual, segundo o próprio devedor informou no ano de 2017, estava alugado a terceiro. A fim de apurar a possibilidade de penhora de eventuais frutos recebíveis, a parte agravante pretende a expedição de mandado de constatação a fim de se verificar quem reside no local e a existência de aluguel, averiguando-se o seu valor e seu credor, além da

constatação do estado de conservação do bem. Argumenta que tal medida possibilita a apuração da expressão econômica do imóvel visando a penhora dos frutos do bem já constrito. Ressalta inexistir óbice à medida e que eventual investigação particular não estaria munida da fé pública atribuída aos atos do oficial de justiça, suscitando a observância dos princípios da efetividade, cooperação e menor onerosidade. Pleiteia o provimento do recurso.

É o relatório.

Trata-se de ação de execução de título extrajudicial, ajuizada por Banco Sofisa S/A, ora agravante, em face de Ítalo Marcelino Renda, ora agravado, embasada em cédula de crédito bancário, firmada entre as partes, no valor de R\$1.050.000,00 (fls. 01/04 dos autos principais).

A lide em questão já é conhecida desta relatoria, bem como desta C. 24ª Câmara de Direito Privado, em razão dos diversos recursos dela originados.

Desta vez, a insurgência volta-se contra ar. decisão de fls. 1839/1840 que, rejeitando os embargos de declaração, manteve a decisão de fls. 1820, que indeferiu o pedido de expedição de mandado de constatação formulado pela parte exequente, ora agravante, nos seguintes termos:

Sobreveio, então, a r. decisão agravada, sob os seguintes fundamentos (fls. 689/690 dos autos principais):

"(...) 3 - Indefiro a expedição de mandado, pois os fatos que o exequente pretende constatar não guardam nenhuma relação com a satisfação do débito. (...)"

Contra esta decisão insurge-se a parte agravante.

A questão central discutida nestes autos é a necessidade e pertinência da expedição de mandado de constatação para que o oficial de justiça verifique se o imóvel constrito nos autos é ocupado e a que título, a fim de que o exequente, ora agravante, avalie a conveniência de penhora de seus frutos.

Inicialmente, registre-se que não há nos autos qualquer alegação ou indícios de que a parte exequente, ora agravante, tenha diligenciado anteriormente com o fito de obter a mencionada informação e não tenha logrado êxito, a justificar a intervenção do Poder Judiciário.

Esclareça que, não obstante a execução realiza-se no interesse do credor, nos termos do art. 797, do NCPC, deve-se ter em vista que o andamento processual cabe à parte credora.

Ademais, a constatação pretendida pode ser obtida sem a intervenção do Poder Judiciário, uma vez que não se trata de informação protegido por sigilo, sendo medida que pode ser obtida independentemente de mandado de constatação.

Neste sentido, a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça em casos análogos:

"Requisição de informações Oficial de justiça Execução por título extrajudicial Requerida pelo exequente expedição de mandado de constatação para saber quem são os atuais ocupantes de imóvel registrado em nome dos executados Diligência que compete à parte interessada e não se inclui nas funções do oficial de justiça Oficial de justiça que é auxiliar do juiz (art. 139 do CPC), mas não da parte Diligência que deve ser realizada diretamente pelo interessado, caso não se satisfaça com o registro do Cartório de Imóveis Recurso improvido" (Agravado de instrumento nº 1.099.698-4, Rel.: Paulo Roberto de Santana; Data de julgamento: 27.11.2002)

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPRA E VENDA. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NÃO LOCALIZAÇÃO DO DEVEDOR. INDEFERIMENTO DE PEDIDO DE EXPEDIÇÃO DE MANDADO DE CONSTATAÇÃO PARA OBTENÇÃO DE INFORMAÇÃO DE HAVER OU NÃO LOCAÇÃO ENTRE O MORADOR DO IMÓVEL E O DEVEDOR-AGRAVADO. PROVIDENCIA QUE CABE À PARTE-CREDORA. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. Agravado de instrumento improvido." (Agravado de instrumento 2076146-29.2015.8.26.0000; Rel.: Cristina Zucchi; Órgão julgador: 34ª Câmara de Direito Público; Data do julgamento: 01.07.2015).

De rigor, portanto, a manutenção da r. decisão agravada, nos termos da fundamentação acima.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recurso. Ante o exposto, nega-se provimento ao

Salles Vieira, relator.