



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000440163

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2041699-63.2025.8.26.0000, da Comarca de Mauá, em que é agravante ITAÚ UNIBANCO S/A, são agravados ANIMALE HOSPITAL E COMERCIO LTDA (NOME DE FANTASIA: ANIMALE) e PATRICIA PINTO CARVALHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª 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 RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente sem voto), JORGE TOSTA E EMÍLIO MIGLIANO NETO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

MARIA FERNANDA DE TOLEDO RODOVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 9.857

Agravo de Instrumento nº 2041699-63.2025.8.26.0000

Agravante: Itaú Unibanco S.A.

Agravadas: Animale Hospital e Comércio Ltda. e Patrícia Pinto Carvalho

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE DIREITOS SOBRE IMÓVEIS GRAVADOS COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INTIMAÇÃO DOS CREDORES FIDUCIÁRIOS PARA PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES. POSSIBILIDADE. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Agravo de instrumento interposto por Itaú Unibanco S.A. contra decisão proferida na execução de título extrajudicial, que indeferiu o pedido de intimação dos credores fiduciários dos imóveis penhorados para prestarem informações sobre os valores pendentes de financiamentos. O agravante busca a reforma da decisão para garantir a efetividade da execução de dívida no valor de R\$ 197.063,93, referente à inadimplência em cédula de crédito.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

A questão em discussão consiste em definir se é cabível a intimação dos credores fiduciários dos imóveis penhorados para que informem a situação atual das alienações fiduciárias, em especial sobre o saldo devedor dos financiamentos, a fim de viabilizar a efetividade da execução.

III. RAZÕES DE DECIDIR

A intimação dos credores fiduciários é necessária para que o exequente tenha ciência da situação dos financiamentos dos bens penhorados, viabilizando a correta avaliação dos direitos econômicos dos devedores fiduciários.

O art. 799, I, do CPC autoriza medidas de cooperação para a efetividade da execução, sendo aplicável à expedição de ofício aos credores fiduciários para obtenção de informações essenciais.

A penhora pode recair sobre os direitos do devedor fiduciante, e a distinção entre a avaliação do imóvel e a avaliação dos direitos decorrentes da posse direta justifica a necessidade de esclarecimentos pelos credores fiduciários. Precedentes do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo reconhecem a possibilidade de expedição de ofício aos credores fiduciários para verificação da situação dos bens alienados fiduciariamente.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso provido.

Tese de julgamento:

A expedição de ofício aos credores fiduciários é medida adequada para assegurar a efetividade da execução de título extrajudicial envolvendo a penhora de direitos sobre bens gravados com alienação fiduciária.

A avaliação da expressão econômica dos direitos dos devedores fiduciantes exige informações atualizadas dos credores fiduciários quanto ao saldo devedor dos financiamentos.

Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, arts. 4º, 6º, 797 e 799, I.

Jurisprudência relevante citada:

TJSP, Agravo de Instrumento nº 2007081-92.2025.8.26.0000, Rel. Paulo Alcides, j. 27.01.2025;

TJSP, Agravo de Instrumento nº 2197940-75.2019.8.26.0000, Rel. Milton Carvalho, j. 23.09.2019;

TJSP, Agravo de Instrumento nº 2277826-50.2024.8.26.0000, Rel. Silvia Rocha, j. 30.09.2024.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por ITAÚ UNIBANCO S.A. contra a decisão de fls. 189 proferida nos autos da execução de título extrajudicial nº 1008671-81.2024.8.26.0348, que indeferiu o pedido de intimação dos credores fiduciários dos imóveis penhorados para que prestassem informações sobre os valores pendentes dos financiamentos.

Aduz o agravante que busca o recebimento do crédito exequendo no valor atualizado de R\$ 197.063,93, referente à cédula de crédito inadimplida pelos agravados, ANIMALE HOSPITAL E COMÉRCIO LTDA. e PATRICIA PINTO CARVALHO. Sustenta que, esgotadas as tentativas extrajudiciais de recebimento, ajuizou a execução, sendo deferida a penhora de imóveis de propriedade dos agravados. No entanto, a decisão recorrida negou a intimação dos credores fiduciários Embracon Administradora de Consórcio Ltda., Banco Bradesco S.A. e Diálogo Ibiapava Empreendimentos Imobiliários S.A. para que informassem os valores pendentes dos financiamentos dos bens penhorados.

O agravante sustenta que a intimação dos credores fiduciários é essencial para que possa ter ciência do saldo devedor dos imóveis alienados fiduciariamente, possibilitando a efetividade da execução. Argumenta que

a jurisprudência tem admitido a penhora de direitos sobre bens alienados fiduciariamente, e que a intimação dos credores fiduciários se faz necessária para garantir a correta destinação dos valores obtidos em eventual expropriação. Invoca, ainda, o artigo 799, inciso I, do CPC, que prevê a necessidade de intimação do credor fiduciário quando há penhora sobre bem gravado por alienação fiduciária.

Diante disso, busca a reforma da decisão agravada para que seja deferida a intimação dos credores fiduciários, a fim de que apresentem informações sobre o saldo devedor dos imóveis penhorados, bem como sobre eventuais medidas executivas em andamento, como praça ou leilão dos bens.

Não houve pedido de efeito ativo/suspensivo.

As agravadas foram intimadas, mas deixaram de apresentar contraminuta (fls. 332).

É o relatório.

Busca o banco exequente a reforma da decisão que indeferiu o pedido de expedição de ofício aos credores fiduciários com a finalidade de obter informações sobre a situação da alienação fiduciária que recai sobre os seguintes imóveis localizados:

-100% do imóvel inscrito na Matrícula nº. 55.877 do CRI de Mauá/SP que a empresa agravada ANIMALE HOSPITAL COMÉRCIO LTDA ME (nome de fantasia: ANIMALE) possui, gravado com ônus de **alienação fiduciária em favor de Embracon Administradora de Consórcio Ltda.**

-100% do imóvel inscrito na Matrícula nº. 56.888 do CRI de Mauá/SP que a agravada PATRICIA PINTO CARVALHO possui gravado com ônus de **alienação fiduciária em favor do Banco Bradesco S/A.**

-50% do imóvel inscrito na Matrícula nº. 158.117 do CRI de Santo André/SP que a agravada PATRICIA PINTO CARVALHO possui, gravado com ônus de **alienação fiduciária em favor de Diálogo Ibiapava Empreendimentos Imobiliários S/A.**

Segundo o agravante, o pedido de expedição de ofício aos credores fiduciários é respaldado pelo art. 799, I, do CPC e justificado pela

necessidade de verificar a situação da alienação fiduciária dos referidos imóveis (se houve o integral pagamento das dívidas ou, caso contrário, qual o valor atualizado do débito), sendo certo que tais informações estão acobertadas pelo sigilo contratual e não podem ser obtidas pelo exequente.

O banco agravante tem razão.

As informações são necessárias para avaliação da expressão econômica do direito dos devedores fiduciantes (ora executados), objeto de penhora, que não se confunde com o valor de avaliação dos bens imóveis gravados.

A possibilidade de expedição de ofício aos credores fiduciários é amparada pelo princípio da cooperação (art. 6º CPC), duração razoável do processo (art. 4º CPC) e princípio da efetividade da execução (art. 797 CPC)

Nesse sentido, já admitiu este E. Tribunal de Justiça o cabimento da diligência requerida em casos semelhantes:

MONITÓRIA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Indeferido o pedido de envio de ofício ao credor fiduciário para que informe se a garantia fiduciária se encontra vigente. Penhora de direitos da devedora sobre imóvel alienado fiduciariamente. Possibilidade, a teor do que dispõe o artigo 835, inciso XII, do CPC/2015. Executada detém a posse direta do bem, a qual possui expressão econômica, que não se confunde com a do próprio imóvel, enquanto o credor fiduciário se mantiver com a posse indireta e a propriedade resolúvel. **Viabilidade de remessa do ofício para que o exequente se inteire da atual situação do bem e se a penhora recairá sobre os direitos de aquisição ou sobre a propriedade.** Precedentes do E. STJ e desta E. Corte. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2007081-92.2025.8.26.0000; Relator (a): Paulo Alcides; Órgão Julgador: 21ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/01/2025; Data de Registro: 27/01/2025);

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Penhora de direitos dos agravados sobre contrato de compromisso de compra e venda. Decisão que considerou prematura a designação de leiloeiro, pois ainda não avaliados os direitos constrictos. **Avaliação do imóvel que não se confunde com a expressão econômica dos direitos dos agravados. Necessidade de avaliação dos direitos penhorados reconhecida.** Informações solicitadas pelo Juízo "a quo" que são necessárias à apuração do valor de

referidos direitos. Recurso desprovido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2197940-75.2019.8.26.0000; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 18ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/09/2019; Data de Registro: 23/09/2019); e

- Agravo de Instrumento - Execução de título extrajudicial - Crédito de condomínio - Penhora do imóvel gerador das despesas condominiais - Tratando-se de imóvel alienado fiduciariamente é possível penhorar apenas os direitos do devedor fiduciante - **Possibilidade, porém, de intimação da credora fiduciária para que confirme se houve quitação do imóvel**, diante da declaração emitida por ela, em decorrência da Portaria MCID nº 1248/2023, que prevê a isenção de pagamento para famílias beneficiárias do Programa Bolsa Família e aquelas que tenham um membro familiar contemplado com o benefício de prestação continuada (BPC) - Agravo provido em parte.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2277826-50.2024.8.26.0000; Relator (a): Silvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 7ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2024; Data de Registro: 30/09/2024).

Portanto, é o caso de reforma da r. decisão agravada para deferir o pedido de expedição de ofício aos credores fiduciários (Embracon Administradora de Consórcio Ltda, Banco Bradesco S.A. e Diálogo Ibiapava Empreendimentos Imobiliários S.A.) para que prestem informações sobre a situação atual das alienações fiduciárias que recaem sobre os imóveis de Matrícula nº. 55.877 do CRI de Mauá/SP, Matrícula nº. 56.888 do CRI de Mauá/SP e Matrícula nº. 158.117 do CRI de Santo André/SP.

Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso.

Recursos interpostos contra esta decisão, salvo expressa e oportuna oposição, estão sujeitos ao julgamento virtual.

MARIA FERNANDA DE TOLEDO RODOVALHO
RELATORA