



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000451267

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2091126-29.2025.8.26.0000, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é agravante BANCO BRADESCO S/A, são agravados GLAYSON DE OLIVEIRA COSTA e GG TRANSPORTES RODOVIÁRIOS LTDA ME.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª 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 CARLOS ABRÃO (Presidente), LUIS FERNANDO CAMARGO DE BARROS VIDAL E PENNA MACHADO.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

CARLOS ABRÃO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 76462 (Processo Digital)

Agravo de Instrumento nº 2091126-29.2025.8.26.0000

Comarca: São José do Rio Preto (6ª Vara Cível)

Agravante: **BANCO BRADESCO S/A**

Agravado: **GLAYSON DE OLIVEIRA COSTA E GG
TRANSPORTES RODOVIÁRIOS LTDA ME**

Número na origem: 1008908-20.2018.8.26.0577

Relator: **CARLOS ABRÃO**

Órgão Julgador: **14ª Câmara de Direito Privado**

AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - PENHORA DE IMÓVEL - PEDIDO DE EXPEDIÇÃO DE MANDADO DE CONSTATAÇÃO, COM VISTAS A EVENTUAL CONSTRIÇÃO DE VALORES RELATIVOS A CONTRATO DE LOCAÇÃO - MEDIDA PERTINENTE - CELERIDADE E EFETIVIDADE PROCESSUAIS - AINDA QUE O BANCO DILIGENCIE POR SI SÓ, NÃO GOZA DE FÉ PÚBLICA, SENDO NECESSÁRIA, DE QUALQUER FORMA, A AVERIGUAÇÃO POR OFICIAL DE JUSTIÇA - RECURSO PROVIDO.

1 - Cuida-se de agravo tirado contra r. decisão de fls. 505 da origem, indeferindo o pedido de constatação de quem reside no imóvel parcialmente penhorado e a que título; irresignado, o exequente afirma cabimento da medida, para fins de constrição de eventuais frutos decorrentes de locação, insiste no deferimento, aguarda provimento (fls. 01/07).

2 - Recurso tempestivo e preparado (fls. 08/09).

3 - Peças essenciais consultadas na origem.

4 - Agravo processado (fls. 11/12).

5 - Contrarrazões (fls. 14/17).

6 - É O RELATÓRIO.

O recurso prospera.

Trata-se, na origem, de execução de título extrajudicial, no bojo da qual deferida a penhora de 50% dos direitos do coexecutado Glayson de Oliveira Costa sobre o imóvel registrado sob a matrícula nº 205.988 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Campos.

Buscando a constrição também de eventuais frutos relativos a valores locatícios do bem, o banco requereu a expedição de mandado de constatação para verificar quem reside

no local e a que título.

Indeferido o pleito, sobreveio o presente
inconformismo.

E, respeitado o entendimento do MM. Juiz *a quo*, razão assiste ao banco.

Com efeito, a parte não goza de fé pública de modo que, ainda que afirmasse haver locatário no imóvel, seria necessária a constatação do Oficial de Justiça.

Nessa linha, ainda, tem-se que a execução deve ser orientada pelos princípios da celeridade e efetividade processuais, de modo que a expedição do mandado requerida agilizará o conhecimento e, eventualmente, a efetivação de penhora sobre valores locatícios.

Nessa linha:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de título extrajudicial – Irresignação contra a decisão que rejeitou o pedido de penhora sobre os frutos dos imóveis do

executado, bem como a realização de diligência por oficial de justiça para verificar quem ocupa os bens e a que título e a expedição de ofício aos condomínios nos quais localizados os imóveis – Irresignação do exequente – Possibilidade de a penhora recair sobre fruto e rendimentos da coisa móvel ou imóvel – Inteligência do art. 867 do CPC – Execução que é feita no interesse do credor (CPC, art. 797) – Regras da penhora são informadas pelo princípio da utilidade, no sentido de que o ato de constrição deve considerar a liquidez dos bens, visando à satisfação da entrega de soma ao credor – Pedido de expedição de mandado de constatação para verificar quem ocupa os imóveis do executado e a que título – Medida útil que visa subsidiar eventual pedido de penhora de aluguéis – Pedido de penhora de frutos que poderá ser analisado após o retorno da diligência – Impossibilidade de deferimento da penhora dos frutos nesse momento processual, diante da ausência de informações a respeito da existência de contratos de locação – Ademais, expedição de ofício aos condomínios que também restaria inócua – Ausência de obrigatoriedade de o condomínio manter controle sobre as locações – Decisão parcialmente reformada – Recurso parcialmente provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2256583-50.2024.8.26.0000; Relator (a): Marco Fábio Morsello; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/10/2024; Data de Registro: 18/10/2024)

Dessarte, dá-se provimento ao recurso para deferir a expedição de mandado de constatação, conforme requerido pela casa bancária.

Anote-se não caber ao julgador rebater todos os argumentos e raciocínios expendidos pela parte, bastando a fundamentação de sua decisão, em atenção ao princípio do devido processo legal.

Nessa linha, a jurisprudência do STJ:

“Não é o órgão julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes em defesa da tese que apresentaram. Deve apenas enfrentar a demanda, observando as questões relevantes e imprescindíveis à sua resolução.”

(REsp nº 1.817.453/BA, Rel. Min. Herman Benjamin, 2ª Turma, julgado em 25/06/2019).

“Consoante jurisprudência desta Corte Superior, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, nem a indicar todos os dispositivos legais suscitados, quando tenha encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio.

Nesse sentido, são os seguintes precedentes: AgRg no AREsp n. 55.751/RS, Terceira Turma, Relator o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, DJe 14.6.2013; AgRg no REsp n. 1.311.126/RJ, Primeira Turma, Relator o Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, DJe 22.5.2013; REsp n. 1244950/RJ, Terceira Turma, Relator o Ministro Sidnei Beneti, DJe 19.12.2012; e EDcl no AgRg nos EREsp n. 934.728/AL, Corte Especial, Relator o Ministro Luiz Fux, DJe 29.10.2009.

Vale ressaltar, ainda, que não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional.”



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(Agravo em Recurso Especial nº 1.335.032/RS, Rel. Min. Marco Buzzi, decisão monocrática publicada no DJe de 23.09.2019)

Ficam advertidas as partes que, na hipótese de recurso infundado ou manifestamente incabível, estarão sujeitas às sanções correlatas.

Isto posto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso para deferir a expedição de mandado de constatação no imóvel em questão para que o Oficial de Justiça verifique quem reside no local, a que título e lhe seja entregue cópia de eventual contrato de locação.

Int.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

CARLOS HENRIQUE ABRÃO

Relator