



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000451676

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2126779-92.2025.8.26.0000, da Comarca de Vinhedo, em que é agravante BANCO BRADESCO S/A, são agravados JOSE VILLARINO PRIETO, MARCELO DA CRUZ VILLARINO PRIETO e MARCO AURELIO DA CRUZ VILLARINO PRIETO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª 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 PAULO ALCIDES (Presidente) E ADEMIR BENEDITO.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

DÉCIO RODRIGUES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 25.738

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2126779-92.2025.8.26.0000

COMARCA: VINHEDO

AGRAVANTE: BANCO BRADESCO S/A

AGRAVADOS: JOSÉ VILLARINO PRIETO E OUTROS

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Inconformismo contra decisão que indeferiu pedido de penhora de bens imóveis. Decisão acertada. Medida prematura. Necessárias tentativas de localização de outros bens dos executados. Pesquisas com resultados negativos realizadas em autos diversos. Irrelevância. Conjugada a aplicação dos princípios de processamento da execução no interesse do credor (artigo 797 do CPC) e da utilização dos meios menos onerosos ao devedor para satisfação do débito (artigo 805 do referido diploma legal). Determinação de apresentação de matrículas atualizadas dos imóveis. Averbação e registro que deve ser realizada junto ao C.R.I. da situação do imóvel. Decisão mantida. Recurso não provido.

Cuida-se de agravo de instrumento não respondido e bem processados por meio do qual a instituição financeira agravante quer ver reformada a r. decisão de fls. 319, declarada às fls. 324, que indeferiu o pedido de penhora de imóveis pertencentes aos codevedores, determinando que se observe a ordem de preferência prevista no artigo 835 do Estatuto Processual. A r. decisão, determinou, ainda, que o agravante providencie a juntada de matrículas atualizadas dos imóveis, junto ao cartório de Vinhedo. Sustenta, em síntese, que o rol do art. 835 do CPC não é absoluto, acrescentado que, em outros processos, as pesquisas via Bacenjud foram infrutíferas. Cita jurisprudência favorável a sua tese. Tece considerações a respeito do princípio da efetividade da execução. Relativamente à matrícula dos imóveis, diz que o C.R.I. competente para realizar averbações é o de Jundiaí, não de Vinhedo.

Recurso recebido no efeito meramente devolutivo. Dispensada a intimação da parte adversa. Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Em que pese o inconformismo do agravante, a

r. decisão recorrida não comporta reforma.

Da análise dos autos infere-se que ainda não houve a tentativa de localização de outros bens dos devedores, em relação aos quais a efetivação da constrição seria menos onerosa.

Conforme observou o MM. Juízo *a quo*:

“(...) deverá o exequente observar, como já alertado pelo juízo, o disposto no artigo 835, do CPC. Assim, embora a ordem preferencial não necessariamente deva ser respeitada in totum, antes de qualquer outra constrição, faz-se necessária a tentativa de bloqueio sobre os ativos financeiros dos executados. Somente se esta restar negativa ou parcialmente positiva é que o pedido de penhora de imóveis poderá ser apreciado. Manifeste-se portanto em termos de prosseguimento neste sentido, recolhendo, se o caso, as respectivas taxas (...)”.

Ressalte-se que os bens imóveis constituem apenas a quarta opção no rol de preferência legal estabelecido no art. 835 do Código de Processo Civil, devendo a execução ser processada na forma menos gravosa ao devedor, conforme art. 805

do mesmo diploma.

Ademais, é irrelevante a notícia de que pesquisas Sisbajud realizadas em outros autos restaram infrutíferas, pois não se sabe quando, tampouco as circunstâncias que deram ensejo ao resultado naquela oportunidade. E não se pode deixar de observar que, compulsando estes autos, vê-se que o agravante formulou pedido de penhora de ativos financeiros, via Sisbajud, às fls. 235, o que foi deferido às fls. 245, sem notícia de que tenha realizado o recolhimento das taxas pertinentes.

Dessa maneira, conjugada a aplicação dos princípios de processamento da execução no interesse do credor (artigo 797 do CPC) e da utilização dos meios menos onerosos ao devedor para satisfação do débito (artigo 805 do referido diploma legal), por ora deve preponderar o indeferimento do pedido de penhora dos imóveis, por se tratar de medida prematura.

Quanto ao pedido de apresentação de certidão atualizada dos imóveis, necessária para futura reapreciação do pedido de penhora do imóvel, resta evidente que deve ser providenciada pelo Cartório de Registro de Imóveis da localidade em que se encontram os bens e, conforme bem anotado pelo douto Juízo *a quo*, “(...) o Cartório de Registro de imóveis desta comarca foi instalado em 2009, portanto, há mais de 16 anos. Assim, a teor

do disposto no artigo 169, caput e incisos II e IV, da Lei nº6.015/73, havendo Cartório de Registro de Imóveis na comarca, qualquer averbação ou registro em imóvel a ela pertencente deve nela ser realizado (...)”.

A r. decisão, pois, deve ser prestigiada.

Diante o exposto, pelo meu voto, é negado provimento ao recurso.

DÉCIO RODRIGUES
Relator