



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000452937

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2072436-49.2025.8.26.0000, da Comarca de Lins, em que é agravante RICARDO SANCHES ZAMORA, é agravado DIONATAN DE ALMEIDA MOREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª 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 ISRAEL GÓES DOS ANJOS (Presidente), HENRIQUE RODRIGUERO CLAVISIO E ERNANI DESCO FILHO.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

ISRAEL GÓES DOS ANJOS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 41914.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2072436-49.2025.8.26.0000 – LINS.

AGRAVANTE: RICARDO SANCHES ZAMORA.

AGRAVADO: DIONATAN DE ALMEIDA MOREIRA.

Interessados: Cleide Caires de Souza e outro.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Decisão que indeferiu pedido de intimação dos promitentes vendedores, estranhos à lide, para apresentarem o número de matrícula de imóvel para a penhora dos direitos que o executado tenha sobre ele. Pretensão do exequente de reforma. DESCABIMENTO: Cabe ao próprio exequente obter informações registrais do bem imóvel, necessárias para se aferir a titularidade e eventuais ônus que recaiam sobre ele, necessárias à análise de quaisquer atos constitutivos que recaia sobre o bem ou sobre direitos a ele relacionados. Ausência de sigilo registral ou de negativa de fornecimento de informações pelo Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição do bem analisado. Decisão mantida.

RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo exequente contra a r. decisão de fls. 484 da execução nº 1000112-87.2022.8.26.0322, que, indeferiu o pedido de intimação de terceiros para obtenção de informações sobre o negócio jurídico firmado com o coexecutado Dionatan, ora agravado.

Inconformado, o exequente interpôs o agravo de instrumento. Pleiteou a antecipação da tutela recursal e ao final o provimento do agravo para o deferimento do pedido de intimação dos promitentes vendedores de imóvel ao coexecutado Dionatan para prestar

informações sobre o negócio jurídico em questão.

O efeito foi indeferido (fls. 27/28).

O agravado não apresentou contraminuta (fls. 30)

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

Não foram encontrados bens suficientes para a satisfação da obrigação, de acordo com os resultados das pesquisas realizadas nos autos (fls. 75 e seguintes da execução).

O exequente agravante pediu a penhora dos direitos que o que o executado Dionatan tem sobre uma área de terras, denominada Gleba Ribeirão Lagoa, de 9,68 hectares no Município de Jales (fls. 475/478 da ação), mas não trouxe a matrícula do imóvel analisado.

Após o r. Juízo ter determinado a apresentação da matrícula do imóvel, o agravante exequente reafirmou a desnecessidade de apresentação da matrícula ou que fosse determinada a intimação dos promitentes vendedores para que esses informassem o nº da matrícula do bem em questão, o que foi indeferido pelo r. Juízo.

A pretensão do exequente agravante de expedição de carta com aviso de recebimento para que os promitentes vendedores, Jerferson Sestarie e Elaine Cristina Archanjo Sestari, informem o número de matrícula do imóvel do qual pretende penhorar os direitos que o executado tem sobre ele é descabida. Trata-se de

diligência em que não é necessária a intervenção do Poder Judiciário ou a colaboração de terceiros.

Não consta qualquer restrição ao acesso às informações registrais do imóvel pelo agravante.

É de responsabilidade do exequente, ora agravante, a obtenção da informação do nº de matrícula no Cartório de Registro de com atuação na circunscrição do imóvel referido para que o magistrado possa analisar qualquer ato constitutivo relacionado ao bem.

Para qualquer penhora relacionada ao imóvel, é necessário o prévio conhecimento de sua titularidade e eventuais ônus que possam recair sobre ele, e cabe ao agravante essa providência, porque pretende a constrição do bem.

Assim entende este Tribunal de Justiça:

***“AGRAVO DE INSTRUMENTO - Ação de execução - Imóvel penhorado para alienação em leilão judicial eletrônico - Divergência entre metragem do imóvel constante da matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis, do registro junto à Prefeitura e do edital do leilão - Pretensão da exequente de que seja expedido ofício ao Cartório de Registro de Imóvel de Itapetininga/SP, para que este forneça toda a documentação que possui referente ao imóvel objeto de penhora - R. Decisão que indeferiu o pleito - Insurgência da exequente, ora agravante - Não acolhimento - Cabe à própria exequente diligenciar a fim de obter as informações que julga necessárias ao deslinde do feito Possibilidade da própria exequente requerer os documentos que entende necessários junto*”**

ao Cartório - Não há provas de que houve negativa por parte do Cartório em fornecer os documentos - Desnecessidade de intervenção judicial para obtenção dos documentos almejados junto ao Cartório de Registro de Imóveis - Recurso não provido. (Agravado de Instrumento nº 2190038-95.2024.8.26.0000, Rel. ACHILE ALESINA, 15ª Câmara de Direito Privado, j.em 11/07/2024, V.U.) grifos nossos

Ademais, não seria o caso de aplicação dos art. 380 e 772, III, do CPC, porque os registros imobiliários não são informações que estejam em poder de terceiros, mas de amplo acesso nos cartórios. Não é cabível exigir a colaboração de terceiros, quando a própria parte tem acesso às informações que entende relevantes à solução da lide.

O precedente jurisprudencial acima citado enfrenta questões semelhantes às das autos, razão pela qual ilustra o julgamento.

Desta forma, a r. decisão deve ser mantida.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso de agravo de instrumento.

ISRAEL GÓES DOS ANJOS
RELATOR