



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Registro: 2025.0000287723**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0000771-95.2022.8.26.0037, da Comarca de Araraquara, em que é apelante CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, é apelada FABIANA DE CASSIA GUEDES (JUSTIÇA GRATUITA).

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente), MAURICIO VELHO E VITOR FREDERICO KÜMPEL.

São Paulo, 26 de março de 2025.

**CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



## **PODER JUDICIÁRIO**

### **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**4ª Câmara de Direito Privado**

**Apelação Cível nº 0000771-95.2022.8.26.0037**

**Apelante: Cdhu - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo**

**Apelado: Fabiana de Cassia Guedes**

**Comarca: Araraquara**

**Juiz prolator: Rogerio Bellentani Zavarize**

**Natureza da Ação: Promessa de Compra e Venda**

**Voto nº: 7883**

EMENTA: Direito Processual Civil. Apelação. Cumprimento de Sentença. Pedido julgado procedente.

I. Caso em Exame

Apelação contra sentença que rejeitou impugnação ao cumprimento de sentença e extinguiu o feito. Executada busca reforma alegando cumulação indevida de execuções e necessidade de liquidação do quantum a ser restituído.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a quitação do financiamento abrange apenas as parcelas vencidas após o falecimento da mutuária ou se inclui todas as parcelas, conforme transitado em julgado.

III. Razões de Decidir

3. A sentença transitada em julgado determinou a quitação total do financiamento, não cabendo reanálise da questão.

4. A relutância da executada em cumprir a decisão não justifica a imposição de multa diária, pois a obrigação já foi cumprida com a apresentação de instrumento de quitação.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido para anular a sentença atacada e extinguir o incidente processual, afastando a transferência da titularidade registral do imóvel para a exequente.

Tese de julgamento: 1. A quitação do financiamento abrange todas as parcelas, conforme sentença transitada em julgado. 2. Não cabe imposição de multa por descumprimento de obrigação desnecessária.

Trata-se de apelação interposta em face da r. sentença proferida em págs. 313/317, cujo relatório ora se incorpora, que rejeitou impugnação ao cumprimento de sentença e extinguiu o feito, nos termos do art. 924, II, do CPC.

A executada pretende a reforma do veredito, aduzindo, em suma, haver cumulação indevida de execuções. Subsidiariamente sustenta



## **PODER JUDICIÁRIO**

### **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

a necessidade de liquidação do *quantum* cuja restituição se pretende (págs. 320/329).

Foram apresentadas contrarrazões (págs. 336/343).

Tempestivamente apresentados e presentes os demais requisitos de admissibilidade, recebe-se o apelo em seus regulares efeitos.

É o relatório.

Trata-se de cumprimento de sentença proferida no processo de conhecimento nº 0011852-56.2013.8.26.0037, que transitou em julgado nos seguintes termos (págs. 75/76):

“(...) Diante do exposto, julgo procedente a ação para declarar quitado o financiamento relativo ao imóvel descrito na inicial e financiado para Valdelice Guedes e condeno a requerida na restituição das parcelas pagas após o óbito da financiada, acrescidas de juros de mora desde a citação e correção monetária partir de cada desembolso (...)”

Iniciou-se o presente cumprimento de sentença, para que a executada comprovasse a quitação do contrato de financiamento. Transcrevo na íntegra o despacho inaugural, proferido em pág. 88, para que não remanesça dúvida sobre o objeto do cumprimento de sentença:

*“A sentença proferida na ação de conhecimento declarou tão somente quitado o financiamento do imóvel, não se cogitando em lavratura de escritura definitiva, apesar da exequente alegar consequência lógica.*

*Portanto, expeça-se carta de intimação da executada, para que no prazo de*



## **PODER JUDICIÁRIO**

### **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

*15 dias, apresente nos autos prova da quitação do financiamento do imóvel ou ofereça impugnação, em igual prazo.*

*A questão da lavratura da escritura em favor da exequente, exige análise mais profunda, mesmo porque o imóvel encontra-se em nome de pessoa falecida, em tese, há necessidade da abertura de inventário.”.*

A executada foi intimada em diversas oportunidades para comprovar a quitação do contrato, mas nunca o fez satisfatoriamente, porque insistia que somente seria possível a quitação das parcelas vencidas após a ocorrência da morte da mutuária Valdelice Guedes, sendo que as parcelas inadimplidas, vencidas antes do aludido acontecimento, permaneceriam em aberto.

Diante disso, o juízo *a quo* supriu a manifestação de vontade da executada e determinou a expedição de mandado ao Registro de Imóveis, para transferir a titularidade do imóvel para a exequente (págs. 242/243). Além disso, autorizou a exequente a aditar o pedido inicial, para cobrança de multa fixada.

Pois bem!

A tese da executada, de que a quitação não abrangeria as parcelas vencidas antes do falecimento da mutuária ofende a autoridade da coisa julgada material da sentença, que foi clara ao determinar a quitação total do financiamento; se a ré pretendia restringir a quitação às prestações contratuais vencidas após o óbito da mutuária, deveria ter apresentado defesa nesse sentido, naquele outro processo, não agora, quando superada a matéria com o trânsito em julgado da sentença proferida; o sistema processual veda a reanálise da questão.

Recentemente esta mesma turma julgadora refletiu sobre o tema, no julgamento do recurso de apelação nº

**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

1011048-56.2022.8.26.0037, em que decidiu-se pela adjudicação compulsória do imóvel para a compradora primitiva. Segue excerto:

*“(...) Veja-se que o pedido compreende declaração de quitação das obrigações pecuniárias desde 24 de agosto de 2005, data do surgimento da invalidez da promitente compradora, segundo alegado (págs. 17/18) e acolhido em juízo (págs. 83/84), ainda que a r. sentença, por uma razão ou por outra, dita ou não, tenha concedido a restituição do valor de parcelas apenas após o óbito (pág. 84). Enfatiza-se que o dispositivo, julgando procedente a ação e declarando quitado o financiamento, deve ser lido e compreendido em consonância com o pedido inicial, de reconhecimento da quitação do contrato de financiamento em 24 de agosto de 2005 (pág. 17), data anterior ao período de vencimento de prestações que a Companhia Habitacional diz não terem sido pagas e que, não pagas, estão compreendidas na quitação judicial.”*

Para Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery<sup>1</sup>:

*“Transitada em julgado a sentença de mérito, as partes ficam impossibilitadas de alegar qualquer outra questão relacionada com a lide, sobre a qual pesa a autoridade da coisa julgada. A norma reputa repelidas todas as alegações que as partes poderiam ter feito na petição inicial e na contestação da lide e não fizeram. [...] Isto quer significar que não se admite a propositura de nova demanda para rediscutir a lide, com base em novas alegações. A este fenômeno dá-se o nome de *eficácia preclusiva da coisa julgada*”.*

Nesse mesmo sentir, o quanto afirmado pelo eminente Ministro Luiz Fux<sup>2</sup>:

*“(...) Dispõe o art. 474 do CPC que: 'passada em julgado a sentença de mérito reputar-se-ão deduzidas e repelidas todas as alegações e defesas*

<sup>1</sup> Código de Processo Civil Comentado – 20ª ed. - São Paulo – Revista dos Tribunais – 2021 – p. 1228, nota 01 ao art. 508.

<sup>2</sup> Curso de Direito Processual Civil - 2.ª ed. – Forense - Rio de Janeiro – 2004 - p. 838/839

## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que a parte poderia opor assim ao acolhimento como à rejeição do pedido'. Isto significa dizer que a eventual discussão incompleta da causa não autoriza a sua reabertura tampouco infirma o julgado. A idéia da estabilidade da decisão convive com as lacunas deixadas ao longo da discussão da causa: *tantum iudicatum quantum disputatum disputari debeati*. Em consequência, nenhuma das partes pode valer-se de argumento que poderia ter sido suscitado anteriormente para promover nova demanda com o escopo de destruir o resultado a que se chegou no processo onde a decisão passou em julgado. Assim, v.g., se em ação de cobrança a parte deixou de alegar o pagamento e a condenação transitou em julgado, não pode pretender a *posteriori* promover ação de repetição de indébito, porque a isso equivaleria negar o julgado trânsito; no mesmo sentido, a ação que pretendesse a repetição de pagamento de aluguel legitimado em ação de despejo por falta de pagamento onde o locatário requereu a purga de mora.

Mesmo na hipótese de a parte obter um documento novo que, malgrado existente à época da sentença, ela desconhecia, tanto que a obteve após a prolação da decisão, ela deve primeiramente rescindir a sentença para, após, recolher nova decisão que, nesse caso, não infirmará o julgado, posto que desconstituído. Anote-se, por fim, que a técnica preclusiva não se opera apenas na defesa da coisa julgada mas também favorece que se alcance o resultado da decisão imutável".

Ou seja, não cabe discutir, no âmbito deste incidente, se a quitação abrange somente período posterior ao sinistro, porque a r. sentença nenhuma ressalva ou restrição fez.

A relutância da executada no cumprimento da decisão, justificaria, em princípio, a tomada de medidas pelo juízo para a supressão da inércia, nos termos do art. 536, *caput*, do CPC. No entanto, necessário não era.

A r. sentença acolheu o pedido, "para declarar quitado o financiamento relativo ao imóvel ..." e condenar a requerida a restituir parcelas pagas após o óbito da mutuária. Operou-se imediatamente, com o trânsito em julgado da sentença, o efeito da quitação, dentro do próprio processo, de modo a não reclamar ulterior execução de sentença. "A simples existência da sentença constitutiva gera 'a modificação do estado



## **PODER JUDICIÁRIO**

### **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

jurídico existente"<sup>3</sup>.

Bem por isso, carecia e carece de interesse processual a exequente, para instaurar este incidente de cumprimento de sentença, pretendendo a obtenção de uma providência que emerge diretamente da decisão judicial transitada em julgado.

Era absolutamente dispensável intimar a executada para cumprir tal obrigação, de apresentar nos autos "prova da quitação do financiamento" (págs. 88, 126 e 159). Veja-se, a propósito, que apresentou nos autos instrumento de quitação expedido pela Companhia Seguradora (pág. 95), de modo que, a rigor, atendido estava o pedido.

Em consequência, razão não havia, e não há, para imposição de multa diária por descumprimento de obrigação desnecessária (pág. 167); significa dizer que não incide e devida não é tal multa, porque incabível o próprio incidente.

Impõe-se, em suma, a extinção do incidente de cumprimento de sentença, afastando-se a determinação do r. Juízo de origem quanto à transferência da titularidade registral do imóvel para o nome da exequente, bem como a alteração da matrícula, caso já tenha sido cumprido o mandado de averbação expedido (pág. 265), tendo em vista que seu registro é útil apenas para anotação da quitação do financiamento.

Autoriza-se o levantamento das quantias depositadas pela executada, em garantia, pois devedora não é da multa exigida.

Verifica-se, ainda, que a exequente apresentou planilha de cálculo do valor atinente às prestações objeto de reembolso (págs.

<sup>3</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de direito processual civil. 58. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. I, p. 1105.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

104/106), cuja cobrança poderá fazer em incidente próprio, porque não era e não é objeto deste. A admissão de emenda ao pedido causaria tumulto processual.

O acolhimento da impugnação ao cumprimento de sentença tem como consequência lógica a estipulação de verba honorária sucumbencial em favor do patrono da executada, fixada em 10% do valor contemplado na r. sentença recorrida (pág. 316), observada a gratuidade a justiça da exequente.

Assim, voto pelo provimento do recurso, para anular a r. sentença atacada e para julgar extinto este incidente processual, afastando-se a determinação do r. Juízo de origem quanto à transferência da titularidade registral do imóvel para o nome da exequente, bem como a alteração da matrícula, caso já tenha sido cumprido o mandado de averbação expedido (pág. 265), tendo em vista que seu registro é útil apenas para anotação da quitação do financiamento.

Atribuo à exequente a responsabilidade pelo pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios do patrono da executada, estes fixados em 10% sobre o valor estabelecido na r. sentença recorrida (pág. 316), ressalvada a suspensão da exigibilidade em razão do benefício da gratuidade da justiça a ela concedido.

**CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA**

**Relator**