



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000283159

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2082491-59.2025.8.26.0000, da Comarca de Flórida Paulista, em que é agravante GRINAURA MARIA DA SILVA (INVENTARIANTE), é agravado JOSÉ ANTONIO DA SILVA (ESPÓLIO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 26 de março de 2025.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA
Relatora
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento 2082491-59.2025.8.26.0000

Agravante: Grinaura Maria da Silva

Agravado: José Antonio da Silva

Interessados: Antônio da Silva, Maria Aparecida da Silva Dias, Francisca da Silva Santos, Maria das Graças da Silva, Maria da Silva, Luciana Maria da Silva, Maria José da Silva, Cícera da Silva, Município de Flórida Paulista e Estado de São Paulo

Comarca: Flórida Paulista

Juíza prolatora da decisão: Camila Alves De André

Voto nº 19.829

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARROLAMENTO-SOBREPARTILHA. PROVIMENTO. I. Caso em Exame. 1. Recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu pedido de expedição de novo termo de quitação de financiamento de imóvel pela CDHU, necessário para regularização de bem vendido pelo falecido e sua viúva meeira. O imóvel foi quitado, mas o Cartório de Registro de Imóveis rejeitou o registro devido à revogação da procuração por falecimento do vendedor. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em determinar se a CDHU deve expedir novo termo de quitação do contrato de financiamento do imóvel em nome do falecido e da viúva inventariante, para regularização do bem no formal de partilha. III. Razões de Decidir. 3. Houve quitação do contrato de financiamento habitacional junto à CDHU pelos mutuários originais, não havendo dívida ou direito de terceiro a ser observado. 4. A CDHU não pode rejeitar a quitação anteriormente chancelada, devendo emitir novo termo de quitação em nome do falecido, representado por seu espólio, e de sua viúva. IV. Dispositivo. 5. Recurso provido. Tese de julgamento: 1. A quitação do financiamento habitacional junto à CDHU pelos mutuários originais deve ser reconhecida, não havendo impedimento para expedição de novo termo de quitação. 2. A CDHU deve emitir novo termo

de quitação em nome do falecido, representado por seu espólio, e da viúva inventariante. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1006556-04.2022.8.26.0269.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento, interposto contra a decisão de fls. 269/271, que, no bojo de ação de arrolamento-sobrepilha, assim dispôs:

"Não assiste razão à inventariante. Compulsando os autos verifico que se trata de imóvel vendido pela CDHU ao de cujus e à viúva meeira, que, por sua vez, fora vendido novamente (fls. 227/228) antes mesmo da quitação do financiamento do imóvel dos primeiros compradores com a primeira vendedora (CDHU).

Diante do linear dos fatos, não cabe a este juízo determinar que a CDHU expeça novo instrumento particular de quitação de financiamento e de venda e compra de imóvel, uma vez que tal determinação poderia atingir possível direito de terceiros ou determinar a regularização de venda e compra de imóvel antes da quitação sem a ciência da vendedora, proprietária do imóvel.

Assim, ao contrário do alegado pela inventariante, a questão não é simples e de fácil solução, necessitando a citação/intimação das partes interessadas e possível dilação

probatória.

*Por seu turno, nos termos do artigo 669, inciso II, do Código de Processo Civil, o rito do inventário não admite dilação probatória, motivo pelo qual deve ser resolvido o impasse nas vias ordinárias. Assim, diante do acima exposto e fundamentado, **indefiro os pedidos de fls. 262/268.**”*

Insurge-se a INVENTARIANTE, argumentando que o falecido e a viúva meeira alienaram o imóvel adquirido da CDHU à Sidney Cardoso Dias. O imóvel já havia sido quitado e termo de quitação expedido pela Companhia. O comprador pagou integralmente o preço ao casal. O bem precisa ser regularizado, pois ainda consta a CDHU como proprietária. A CDHU deve expedir novo termo de quitação, para ser incluído no formal de partilha, para então ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Após o registro, o espólio, honrando anterior transação formalizada pelo de cujus e viúva meeira, outorgará a escritura de propriedade em favor de Sidney Cardoso Dias. Não há litígio sobre o imóvel, de modo a impedir o acolhimento do pedido, inclusive, porque Sidney é procurador da viúva perante a CDHU.

Requer o provimento do recurso, para reformar a decisão agravada, determinando-se à CDHU que expeça novo termo de quitação do contrato de financiamento do imóvel em nome do “de cujus” e da viúva inventariante.

É o relatório.

Deixo de apreciar o pedido liminar, e passo ao julgamento colegiado do recurso, registrando desde já, a ausência de violação do princípio do contraditório, porque o agravado é o próprio juízo *a quo*, inexistindo litígio ou parte contrária.

O agravo merece provimento.

Com efeito, encerrado o arrolamento do Sr. JOSÉ ANTONIO DA SILVA, a viúva meeira, inventariante, e os 08 filhos herdeiros, desarquivaram o feito com pedido de sobrepartilha de imóvel excluído anteriormente da partilha, conforme se denota da petição de fls. 81/82, e decisões de fls. 77/78 e fl. 95.

O imóvel em questão corresponde ao Lote 08, da Quadra A, do Conjunto Habitacional Flórida Paulista A, atual Conjunto Habitacional Vila Popular Nova, na cidade de Flórida Paulista, matrícula 28.209, do Cartório de Registro de Imóveis de Adamantina (fl. 161).

Foi adquirido pelo *de cujus* e sua esposa, inventariante, mediante financiamento habitacional junto à CDHU.

Mais à frente, em 03/01/2018, o casal alienou o bem à SIDNEY CARDOSO DIAS (fls. 227/228), e quitaram a dívida perante a CDHU em 09/01/2018, conforme “Termo de Quitação de Financiamento e de Venda e Compra de Imóvel”, que foi firmado pelo compromissário comprador Sidney, em razão de procuração a ele outorgada pelos compromissários vendedores, já que eles moravam no estado de Pernambuco (fls. 229/235).

O ITBI também foi quitado (fl. 236).

O juízo *a quo* homologou a sobrepartilha dos direitos aquisitivos sobre referido imóvel, expedindo-se formal de partilha em nome da inventariante e herdeiros (fls. 237/239).

Ao levarem o formal de partilha ao registro, o Cartório de Registro de Imóveis de Adamantina rejeitou o registro, pois a procuração outorgada pelos vendedores ao comprador, foi confeccionada em 22/02/2018, e, ao firmar o termo de quitação junto à CDHU, em 14/12/2019, o *de cujus* já havia falecido em 13/07/2019.

Ou seja, o falecimento do vendedor José Antônio da Silva, revogou a procuração outorgada em favor do comprador Sidney, inviabilizando-se o registro de formal de partilha, em razão de dúvida do tabelionato quanto à validade do Termo de Quitação.

Daí, que as partes pleitearam à magistrada que determinasse à CDHU, mediante alvará judicial, que emitisse novo termo de quitação em nome do *de cujus*, representado pelo espólio, e da inventariante.

Como houve o indeferimento, interpuseram este agravo de instrumento, destacando a concordância dos herdeiros a propósito (fls. 137/151).

Razão Ihes assiste.

Respeitado o duto entendimento da primeira instância, o que

efetivamente importa é que houve a quitação do contrato de financiamento habitacional junto à CDHU pelos mutuários originais, JOSÉ ANTÔNIO DA SILVA (*de cujus*) e GRINAURA MARIA DA SILVA (inventariante-viúva), e, pelo pagamento do contrato, receberam o termo de quitação, nada mais devendo à Companhia Habitacional.

Logo, o deslinde da questão é de fácil solução, não podendo a CDHU, rejeitar o que ela havia chancelado anteriormente. Não há dívida, tampouco direito de terceiro a ser observado.

Os mutuários originais quitaram o mútuo, receberam a quitação, e, por invalidade da procuração outorgada pelo mutuário, que faleceu antes da formalização do termo, deve a Companhia Habitacional emitir novo Termo de Quitação em nome do falecido, representado por seu espólio, e de sua viúva, também mutuária, já que eram casados sob o regime da comunhão universal de bens.

Ainda que a CDHU argumente que foi realizado contrato de gaveta sem sua autorização, não há razão para o indeferimento deste pedido, já que ela recebeu pelo que forneceu. É o que basta.

Mutatis Mutandis:

Apelação. Ação de adjudicação compulsória. Outorga de escritura envolvendo imóvel da CDHU. Sentença de procedência. Recursos da autora e da CDHU. Arguição de ilegitimidade ativa afastada. Prova incontestável do negócio jurídico entre o falecido e a autora, bem como da quitação do preço do imóvel.

Contrato de gaveta firmado entre a autora e o antigo mutuário, sem a anuência da apelante. Irrelevância. Declaração de quitação do imóvel expedida pela própria CDHU. Impossibilidade da ré-apelante se opor à transferência do imóvel, em razão da quitação. Ausência de prejuízo na lavratura da escritura diretamente à autora. Violação ao princípio da continuidade registral que não se verifica. Honorários. Arbitramento por equidade afastado. Incidência do Tema 1.076 do C. STJ. Fixação de 15% sobre o valor atualizado da causa, já considerada a majoração recursal. Sentença parcialmente reformada. Recurso da autora provido e recurso da ré não provido. (TJSP; Apelação Cível 1006556-04.2022.8.26.0269; Relator EMERSON SUMARIVA JÚNIOR; 5ª Câmara de Direito Privado; Julgamento: 24/04/2023).

Portanto, reformo a decisão agravada, e determino a expedição de alvará judicial à CDHU de Presidente Prudente (fls. 229/235), ao encargo da primeira instância, para que formalize novo “Instrumento Particular de Quitação de Financiamento e de Venda e Compra de Imóvel”, em nome de JOSÉ ANTÔNIO DA SILVA, representado por seu espólio, e GRINAURA MARIA DA SILVA, inventariante.

Previno às partes que a interposição de embargos de declaração contra esta decisão acarretará sua condenação à penalidade fixada no artigo 1.026, §2º do CPC, caso os declaratórios sejam inadmissíveis, protelatórios ou improcedentes.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. (EDROMS 18.205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006).

Por todo o exposto, por meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA

Relatora

Assinatura Eletrônica