



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000328125

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0001102-47.2023.8.26.0650, da Comarca de Valinhos, em que são apelantes LUIS ALBERTO TOMASI DIAS, MARIA THEREZINHA TOMASI DIAS, LUIZ GONZAGA DIAS FILHO, LUIS GUSTAVO TOMASI DIAS, SILVIA HELENA TOMASI DIAS QUARESMA, LUIS AUGUSTO TOMASI DIAS e LUIZ GONZAGA DIAS, é apelado ROSSI RESIDENCIAL S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª 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 RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente sem voto), JORGE TOSTA E EMÍLIO MIGLIANO NETO.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

MARIA FERNANDA DE TOLEDO RODOVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 8.928

Apelação Cível nº 0001102-47.2023.8.26.0650

Comarca: Valinhos

Apelantes: Luís Alberto Tomasi Dias, Maria Therezinha Tomasi Dias, Luiz Gonzaga Tomasi Dias, Luiz Gonzaga Dias Filho, Luis Gustavo Tomasi Dias, Sílvia Helena Tomasi Dias Quaresma, Luis Augusto Tomasi Dias e Luiz Gonzaga Dias

Apelada: Rossi Residencial S.A.

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. LIMITES OBJETIVOS DA COISA JULGADA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Apelação cível interposta por Luís Alberto Tomasi Dias e outros contra sentença que extinguiu o cumprimento de sentença proposto em face de Rossi Residencial S.A., fundado em título judicial oriundo de ação possessória com trânsito em julgado, na qual a ré foi condenada à indenização por invasão de imóvel e desvalorização da área remanescente, bem como a arcar com as despesas de regularização dos imóveis. Os apelantes sustentam que o título impôs à apelada obrigação de fazer consistente na regularização das matrículas junto ao cartório competente, requerendo a reforma da sentença para reconhecer essa obrigação, com fixação de prazo e multa.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

A questão em discussão consiste em definir se o título executivo judicial impôs à executada obrigação de fazer — regularização das matrículas dos imóveis — ou apenas obrigação de pagar — reembolso das despesas incorridas pelos exequentes com a regularização.

III. RAZÕES DE DECIDIR

A interpretação do título executivo judicial deve observar os limites objetivos da coisa julgada, não podendo ser ampliado para impor obrigação não expressamente prevista na sentença transitada em julgado.

O título judicial condena expressamente a ré ao pagamento de indenização e ao custeio das despesas de regularização dos imóveis, mas não impõe obrigação de realizar diretamente os atos de regularização perante o cartório.

O cumprimento de sentença deve se limitar aos exatos termos do título executivo, sob pena de violação aos artigos 513, §1º, e 525, §1º, I, do Código de Processo Civil.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

O cumprimento de sentença deve observar os limites objetivos da coisa julgada, não sendo possível impor obrigação de fazer quando o título judicial prevê apenas

obrigação de pagar.

A condenação ao custeio das despesas de regularização imobiliária não implica imposição de obrigação direta de regularizar os imóveis junto ao cartório.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 513, §1º, e 525, §1º, I.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta por LUÍS ALBERTO TOMASI DIAS E OUTROS contra a r. sentença de fls. 51 e 52, que extinguiu o cumprimento de sentença instaurado em face de ROSSI RESIDENCIAL S.A., a partir de condenação proferida na ação de reintegração de posse nº 0009550-24.2014.8.26.0650.

Alegam os apelantes que a apelada foi condenada a regularizar as matrículas dos imóveis, o que não foi feito, causando cobrança indevida de IPTU há mais de 13 anos dos recorrentes. Entendem que a sentença interpretou de forma equivocada a condenação principal, ao concluir que não havia obrigação de fazer, mas apenas de pagar, limitando-se à regularização de despesas. Argumentam que a sentença executada determinou expressamente a regularização das matrículas dos imóveis junto ao cartório competente, sob responsabilidade e custeio integral da apelada, conforme consta na fundamentação da decisão originária.

Requerem a reforma da sentença para que seja reconhecida a obrigação de fazer atribuída à apelada, com prazo determinado e imposição de multa diária em caso de descumprimento.

Recurso tempestivo e acompanhado de preparo (fls. 75 e 76). Contrarrazões juntadas às fls. 80 a 84.

É o relatório.

Trata-se de cumprimento de sentença de obrigação de fazer, baseada no título executivo judicial formado nos autos da ação possessória nº 0009550-24.2014.8.26.0650, movida por LUIS ALBERTO TOMASI DIAS E OUTROS em face de ROSSI RESIDENCIAL S.A., com trânsito em julgado.

Os exequentes são proprietários do imóvel situado na Rua Luiz Bissoto, objeto da matrícula nº 22.215 do CRI de Valinhos. A executada invadiu parte do imóvel para construir o empreendimento Parque dos Pássaros e, por esse motivo, foi condenada a indenizar os exequentes pela área invadida e desvalorização da área remanescente, além de arcar com as despesas para regularização dos imóveis.

Insistem os apelantes que a apelada foi condenada à regularização das matrículas dos imóveis perante o Cartório de Registro de Imóveis. O d. Juízo *a quo* entendeu, contudo, que a obrigação se restringia ao reembolso das despesas, cabendo aos exequentes a regularização das matrículas.

A apelação não merece provimento.

Assim constou do título executivo judicial (fls. 7 a 12):

“Diante do exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido formulado, resolvendo o mérito, com supedâneo no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para condenar a ré a pagar à autora indenização da área invadida e da desvalorização da área remanescente (98,75 m2 fl. 296). Os valores devem ser atualizados monetariamente pela Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça desde a data do laudo pericial (19/06/2017 - fl. 297), incidindo juros de mora de 1% ao mês desde a primeira notificação ao réu (27/07/2010 fl. 73), tudo até o efetivo pagamento.

Arcará a ré com as despesas para regularização dos imóveis junto ao Cartório de Registro de Imóvel.

Considerando que os autores decaíram de parte mínima do pedido, condeno a ré ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que arbitro, com base no artigo 85, parágrafo 2º, do Código de Processo Civil, em 15% do valor da causa.”

A r. sentença foi mantida por esta C. Câmara de Direito Privado (fls. 16 a 24). Os autores, então, instauraram o cumprimento de sentença.

Com efeito, nos autos principais (ação possessória), a decisão com trânsito em julgado condenou a ré, ora apelada, ao reembolso das despesas necessárias à regularização imobiliária, mas não impôs diretamente a obrigação de fazê-lo.

Assim, não é possível ampliar o alcance da sentença exequenda para incluir obrigação não prevista expressamente no título executivo, sob pena de violação ao disposto nos artigos 513, §1º, e 525, §1º, inciso I, do CPC. A execução deve se limitar aos exatos termos da condenação transitada em julgado.

Desse modo, correta a r. sentença que indeferiu o pedido de regularização direta por parte da executada, sem prejuízo, contudo, da apuração e cobrança, em liquidação ou cumprimento de sentença, dos valores comprovadamente gastos pelos exequentes com tal regularização, conforme expressamente autorizado pelo título.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso, sem majoração de honorários não fixados na origem.

Recursos interpostos contra esta decisão, salvo expressa e oportuna oposição, estão sujeitos ao julgamento virtual.

MARIA FERNANDA DE TOLEDO RODOVALHO
RELATORA