



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000354860

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0000899-05.2024.8.26.0439, da Comarca de Pereira Barreto, em que é apelante MILENA DA SILVA RIBEIRO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 0000899-05.2024.8.26.0439.

Apelante: **Milena da Silva Ribeiro.**

Apelada: **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - CDHU.**

Comarca: Pereira Barreto - 2ª Vara Judicial.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrado: **João Luis Monteiro Piassi.**

V O T O Nº. 13602

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ACOLHIMENTO PARCIAL DA IMPUGNAÇÃO. RECURSO PROVIDO.

1. A questão em discussão consiste em examinar a possibilidade de compensação de dívida constante de título executivo judicial que condenou a apelada a indenizar danos materiais com outra oriunda de contrato de alienação fiduciária, considerando os requisitos legais e a natureza dos débitos que se pretende compensar.

2. Não estão presentes os requisitos do art. 369 do Código Civil para a compensação pretendida pela apelada, não recomendada ao caso em apreço, pois aquisição envolve bem imóvel mediante contrato com pacto adjeto de alienação fiduciária, o qual prevê procedimento próprio de execução quando constatado o inadimplemento, não se verificando a liquidez e exigibilidade necessárias para a compensação.

3. Recurso provido.

1. Trata-se de apelação interposta por **MILENA DA SILVA RIBEIRO** contra a r. sentença de fls. 46/50, cujo relatório se adota, que nos autos do cumprimento de sentença que promove em face de **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU**, acolheu parcialmente a impugnação ao cumprimento de sentença apresentado:

Diante do exposto, ACOLHO parcialmente a impugnação ao cumprimento de sentença manejada pela parte executada para, nos termos da fundamentação, HOMOLOGAR o cálculo de fls. 24. Ante o pagamento mediante depósito de fls. 21, reputo satisfeita a obrigação que era exigida nestes

autos e JULGO EXTINTA a presente execução, nos termos do artigo 924, II, do CPC. Com o trânsito em julgado, fica liberado os valores em depósito judicial em favor da parte credora. O saldo remanescente, em favor da devedora. Na hipótese de interposição de recurso de apelação, por não haver mais juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010, CPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para oferecer resposta, no prazo de 15 dias. Em havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Sem prejuízo, deverá a serventia certificar o valor do preparo e regularidade acerca da validade e da veracidade da guia DARE-SP, vinculando-a ao número do processo, nos termos do que estabelece o artigo 102, § 6º, do artigo 1093 e o § 1º, do artigo 1275 das NSCGJ. Fica consignado que o preparo recursal corresponderá a 4% do valor da condenação, se líquida a sentença, ou da causa, se ilíquida, nos termos do inc. II e § 2º do art. 4º da Lei Estadual 11.608/2003, com a redação dada pela Lei 15.855/2015. Após, remetam-se os autos à Superior Instância, para apreciação do recurso de apelação. Ficam as partes advertidas, desde logo, que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com efeitos infringentes lhes sujeitará a imposição da multa prevista pelo artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil.

Alega a apelante que a compensação de créditos na fase de cumprimento de sentença não pode ser admitida, pois o crédito alegado não foi homologado ou submetido ao contraditório na demanda principal, verificando-se flagrante violação dos limites da coisa julgada, afronta ao devido processo legal e à segurança jurídica. Sustenta que o crédito alegado pela apelada não atende aos requisitos da liquidez, certeza e exigibilidade, tendo origem em alienação fiduciária garantida por hipoteca, questão alheia ao objeto da execução.

Apelação tempestiva, de preparo dispensado por ser a recorrente beneficiária da gratuidade judiciária e com contrarrazões (fls. 61/65).

É o relatório.

2. De partida, o pedido de concessão do efeito suspensivo

não é conhecido, pois deveria ter sido formulado em procedimento autônomo, nos termos do art. 1.012, § 2º, do Código de Processo Civil, o que não foi observado pela apelante, que o formulou nas razões recursais. Logo, não observado o procedimento apropriado, a análise do pedido está prejudicada diante do julgamento de mérito do recurso.

No mérito, o recurso *comporta provimento*, pois ausentes os requisitos insculpidos no art. 369 do Código Civil, notadamente a liquidez e exigibilidade da dívida alegada pela apelada, conquanto referente a prestações vencidas desde maio/2019, oriundas do contrato de financiamento de imóvel (fls. 25/26) e não impugnadas pela apelante, que tampouco demonstrou o pagamento.

De fato, o débito que se pretende compensar decorre de contrato de aquisição de bem imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária, que possui rito próprio de cobrança, com consequências específicas para o inadimplemento, as quais não recomendam a compensação pretendida pela apelada, consoante já decidido por este e. Tribunal de Justiça envolvendo casos parelhos em que também é parte a CDHU:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. Decisão que rejeitou a impugnação apresentada. Inconformismo da executada, insistindo na compensação de dívidas. Desacolhimento. Alegado inadimplemento que não se fez acompanhar de mínima comprovação. Suposta dívida que está relacionada com alienação fiduciária, a qual possui rito próprio de cobrança, com consequências específicas. Ausência dos pressupostos autorizadores da pretendida compensação. Precedentes deste E. TJSP, em casos semelhante, envolvendo a própria agravante. Decisão mantida. Recurso não provido.¹

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Insurgência da executada

¹ TJSP; Agravo de Instrumento nº 2039367-26.2025.8.26.0000; Relatora: Clara Maria Araújo Xavier; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Comarca de Lucélia; Data do Julgamento: 26/02/2025; Data de Registro: 26/02/2025.

contra decisão que rejeitou a impugnação ao cumprimento de sentença. Pleito de compensação. Ausência de seus pressupostos. Planilha de cálculos de supostas dívidas elaborada unilateralmente pela recorrente, tratando-se de meros print de tela do seu sistema interno, não se verificando liquidez do crédito mencionado, além de inexistir concordância da parte agravada. Decisão mantida. Recurso a que se nega provimento.²

AGRAVO DE INSTRUMENTO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA. Decisão recorrida que rejeitou a impugnação ofertada pela executada. Irresignação da devedora. Descabimento. Agravada que pretende realizar diretamente os reparos nos imóveis. Descabimento. Pretensão de modificação do título judicial. Pedido de compensação dos valores executados com o débito supostamente devido pelos agravados. Impossibilidade. Ausência de preenchimento dos requisitos previstos no artigo 369 do Código Civil. Obrigação não vencida. Provas insuficientes para comprovação do inadimplemento alegado. Compensação que inviabilizaria a finalidade precípua da ação promovida pelos agravados. Condenação da executada ao pagamento da multa e dos honorários previstos no art. 523, §1º do CPC em cumprimento provisório de sentença. Cabimento. Inteligência do art. 520, §2º do referido diploma legal. Impossibilidade de redução da porcentagem da multa. Decisão mantida. Recurso desprovido.³

Cumprimento de sentença. Sentença que acolheu a impugnação para homologar o cálculo indicado pela executada, admitindo a compensação, assim como julgou extinta a execução. Não constatada a exigibilidade do crédito alegado pela executada. Hipótese que não autoriza a compensação. Inteligência do art. 369 do CC. Afastada a extinção e determinado o prosseguimento da execução. Recurso provido.⁴

AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Decisão interlocutória que indeferiu o pedido de compensação de crédito. Insurgência da executada – Desacolhimento – Caso em que não verificada a dívida líquida, certa e vencida. Eventual crédito da CDHU que

² TJSP; Apelação nº 2347506-25.2024.8.26.0000; Relator: José Rubens Queiroz Gomes; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Comarca de Jales; Data do Julgamento: 20/01/2025; Data de Registro: 20/01/2025.

³ TJSP; Agravo de Instrumento nº 2375614-64.2024.8.26.0000; Relatora: Daniela Cilento Morsello; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Comarca de Bastos; Data do Julgamento: 12/12/2024; Data de Registro: 12/12/2024.

⁴ TJSP; Apelação nº 0000593-36.2024.8.26.0439; Relator: Coelho Mendes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Comarca de Pereira Barreto; Data do Julgamento: 06/12/2024; Data de Registro: 06/12/2024.

está relacionado à alienação fiduciária, a qual possui meio próprio de cobrança e consequências singulares, como a consolidação da propriedade do bem em favor do credor fiduciário. Ausência dos pressupostos para a pretendida compensação. Inteligência dos arts. 368 e 369, CC. Decisão mantida – RECURSO DESPROVIDO.⁵

A apelada, ademais, além de suscitar a existência da dívida apenas em execução, o título executivo judicial que é objeto deste cumprimento de sentença compreende também honorários advocatícios de sucumbência devidos aos patronos da apelante, que não são parte no instrumento contratual do qual decorrente a dívida que se pretende compensar.

É o caso, portanto, de **provimento** do presente recurso para afastar a compensação admitida pela r. sentença contrastada, de modo que, homologado o cálculo apresentado pela apelante, ficam liberados os valores em depósito judicial em seu favor, **na sua integralidade**, devendo a apelada valer-se de procedimento próprio previsto na Lei nº 9.514/1997 para a satisfação da dívida resultante do contrato .

3. Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator

⁵ TJSP; Agravo de Instrumento nº 2283627-44.2024.8.26.0000; Relator: Vitor Frederico Kümpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Comarca de Pereira Barreto; Data do Julgamento: 08/11/2024; Data de Registro: 08/11/2024.