



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000395462

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos destes autos do Apelação Cível nº 1010589-18.2020.8.26.0007, da Comarca São Paulo, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são apelados ADILSON MOREIRA DOS SANTOS e JANE APARECIDA ALVES DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 do Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente), DONEGÁ MORANDINI E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 24 de abril de 2025

JOÃO PAZINE NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível Nº 1010589-18.2020.8.26.0007

Comarca: São Paulo

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

Apelados: Adilson Moreira dos Santos e Jane Aparecida Alves dos Santos

Juiz sentenciante: Carlos Eduardo Santos Pontes de Miranda

Voto nº 42.567

Cumprimento de sentença. Pretendida reintegração de posse de imóvel. Acordo homologado judicialmente que teria restado descumprido. Executados não constituídos em mora. Citação que terá esse efeito, de forma que inexigível fosse realizada de forma extrajudicial. Inadequação do cumprimento de sentença afastada, pois presente o interesse de agir, na modalidade adequação. Sentença de extinção (art. 485, VI, do CPC) reformada. Recurso provido.

Trata-se de cumprimento de sentença, julgado extinto, sem resolução do mérito, pela r. sentença de págs. 226/227, cujo relatório adoto, com fundamento no artigo 485, inciso VI, do CPC. Arcará a Exequente com o pagamento das custas/despesas.

Apela a Exequente (págs. 230/237) para alegar, em síntese, que existe interesse processual de sua parte, na medida em que o acordo entabulado entre as partes (págs. 44/46) fora descumprido pelos Executados, o que admite a exigibilidade da obrigação, nos termos do art. 786 do CPC. Esclarece que há obrigação certa, líquida e exigível, consubstanciada por título executivo, que não fora cumprida pelos Executados. Informa que atualmente constam 77 parcelas em aberto, após o acordo firmado entre as partes, relativas ao período de 09/2018 a 01/2025. Enuncia que, no termo de acordo firmado entre as partes, segue previsto expressamente que o inadimplemento de uma das parcelas implicará no vencimento antecipado das

demais, configurado o descumprimento do pacto e autorizada a propositura de execução. Refere ter ficado pactuado ainda entre as partes que o Executado teria 15 dias, a partir da citação, para purgar a mora em Juízo. Afirma que não se deve falar em falta de interesse de agir, uma vez que a ação está consubstanciada em título executivo válido, a tornar a obrigação plenamente exigível, conforme comprovado. Esclarece que, em suas manifestações, quanto à intimação dos Executados, não há o intuito de constituir a Executada em mora, uma vez que já autorizada a propositura da ação, com a inadimplência ocorrida, com base no texto do próprio título judicial. No entanto, existe a necessidade de intimação dos Executados, para que purguem a mora e impugnem a execução. Alega que não existe previsão legal para que a Exequernte constitua em mora os Executados por via extrajudicial. Tece considerações acerca da necessidade de observância aos princípios da celeridade processual e aproveitamento dos atos praticados. Pugna pela retomada do andamento processual.

Recurso recebido e processado (pág. 240). Preparo anotado (págs. 238/239). Sem contrarrazões, pois não ocorrida a citação (pág. 243).

É o relatório.

A r. sentença de págs. 226/227 comporta reforma, respeitado o convencimento do nobre Magistrado.

Presente a necessidade da Autora/Exequernte em ter seu bem retomado, diante do descumprimento do acordo entabulado entre as partes. O incidente de cumprimento de sentença não pode ser tido como inadequadamente manejado, uma vez que a Exequernte não fica adstrita à constituição dos Executados em mora pela via extrajudicial. A citação neste incidente terá a mesma finalidade, tanto que expressamente solicitada na petição que o instaurou, inclusive com referência à oportunidade de purga da mora a eles imputada.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Como bem referido pela r. sentença, “*A resolução pressupõe constituição em mora e decurso do prazo para purgá-la*”. No entanto, não há como se exigir que essa constituição em mora se fizesse apenas pela via extrajudicial, uma vez que a citação aqui, nesse cumprimento de sentença, alcançará o mesmo fim, como pressuposto ao reconhecimento, no caso de inércia, dos Executados, para considerar-se o contrato como efetivamente resolvido.

Desse modo, afasta-se a extinção decretada na origem, de forma a determinar o prosseguimento do cumprimento do julgado, com a citação dos Executados, fixado prazo para a purga da mora, sob pena de considerar-se efetivamente rescindido o contrato, com a correspondente reintegração na posse do bem.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso.

João Pazine Neto

Relator