



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2025.0000326540

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2079407-50.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante SAID JORGE INCORPORAÇÕES E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são agravados ADILSON PEDRO DA SILVA SANTOS e WANA WILLER MEDEIROS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

ANTONIO RIGOLIN
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2079407-50.2025.8.26.0000

Comarca: CAMPINAS – 7ª Vara Cível

Juiz: Eduardo Bigolin

Agravante: Said Jorge Incorporações e Negócios Imobiliários Ltda

Agravados: Adilson Pedro da Silva Santos e Wana Willer Medeiros Santos

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPUGNAÇÃO. NOTÍCIA DE CRÉDITO DA EXECUTADA DECORRENTE DE AÇÃO DE COBRANÇA. PRETENSÃO VOLTADA À COMPENSAÇÃO ENTRE CRÉDITOS. INADMISSIBILIDADE, DIANTE DO DECRETO DE RESCISÃO DO NEGÓCIO, TORNANDO INEXEQUÍVEL A COBRANÇA DE PARCELAS CONTRATUAIS. RECURSO IMPROVIDO. 1. No decurso de cumprimento de sentença, a executada apresentou impugnação, noticiando o anterior ajuizamento de ação de cobrança, com pleito de compensação entre os créditos. 2. Diante do julgamento que declarou a rescisão do negócio e devolução de 80% dos valores pagos, não subsiste a obrigação de pagamento de parcelas contratuais pelos exequentes, prejudicado o cumprimento do acordo firmado pelas partes na ação de cobrança.

Voto nº 59.135

Visto.

1. Trata-se de agravo, sob a forma de instrumento, interposto por SAID JORGE INCORPORAÇÃO E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. com o objetivo de alcançar a reforma de decisão proferida em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantia paga proposta por ADILSON PEDRO DA SILVA SANTOS e WANA WILLER MEDEIROS SANTOS, em fase de cumprimento de sentença.

Aduz a agravante que faz jus ao acolhimento de sua impugnação, determinando-se a compensação entre os créditos, observada a sentença prolatada nos autos da ação de cobrança nº 1002980-87.2019.8.26.0372. Argumenta que os títulos judiciais são distintos e independentes, assim tornando possível a compensação.

Recurso tempestivo e bem processado, oportunamente preparado.

É o relatório.

2. Segundo a petição inicial, os autores celebraram contrato de aquisição de um lote de 250 m², integrante de loteamento no município de Monte Mor/SP, comercializado pela ré. O contrato atribuiu ao bem o valor de R\$ 75.000,00, com entrada de R\$ 11.500,00 e o restante a ser pago em 150 parcelas de R\$ 410,00. Ocorre que as prestações se tornaram excessivamente onerosas, devido à cobrança abusiva de juros e multa contratual. Ademais, está caracterizada a nulidade absoluta de cláusulas, como a que prevê a retenção de 35% dos valores em caso de rescisão pela parte consumidora. Daí o ajuizamento da presente ação, objetivando a rescisão contratual e devolução de percentual entre 90% e 75% dos valores pagos, ademais de revisão de cláusulas a respeito da atualização monetária, juros de mora e multa contratual.

A sentença julgou procedente em parte o pedido, declarando a rescisão contratual e a nulidade da multa moratória de 2%, com restituição aos autores de 80% dos valores pagos.

Uma vez iniciado o cumprimento de sentença, a executada apresentou impugnação, noticiando o anterior julgamento do processo nº



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

1002980-87.2019.8.26.0372, de ação de cobrança por ela proposta em face da adquirente Wana Willer Medeiros Santos, em cujo âmbito sobreveio a sentença homologatória de acordo, pelo qual a consumidora se comprometeu ao pagamento do débito de forma parcelada. Diante de tal quadro, pleiteou a executada a compensação da dívida, com o saldo que lhe é favorável na ação de cobrança. Defendeu também o excesso de execução pela incidência errônea de juros de mora e atualização monetária.

O Juízo de primeiro grau acolheu em parte a impugnação para afastar o excesso no tocante aos consectários da mora, sob os seguintes fundamentos:

“Adilson Pedro da Silva Santos e Wana Willer Medeiros Santos, qualificados nos autos, moveram ação de rescisão contratual, com pedido de restituição de valores pagos e de repetição do indébito contra Said Jorge Incorporação e Negócios Imobiliários Ltda., a qual tinha por objeto um compromisso de compra e venda para aquisição do lote 04, na quadra 6, no Bairro Jd Colina I, na cidade de Monte Mor.

O requerido, ora executado, foi citado e não contestou a ação, que correu a sua revelia.

A r. Sentença, confirmada pelo V. Acórdão, rescindiu o compromisso de compra e venda e condenou o requerido a restituição dos valores quitados pelos autores, com retenção de 20% a título de ressarcimento por perdas e danos.

O título judicial transitou em julgado (p. 152 dos autos principais), tornando-se imutável a sentença.

Não cabe nessa sede, portanto, em respeito a coisa julgada material apreciar argumentos e justificativas que deveriam ter sido

apresentados pela parte executada durante a fase de conhecimento.

A existência de anterior ação de cobrança e acordo entre as partes não prejudica a ação de rescisão contratual, ajuizada em momento posterior. Os objetos das ações eram distintos, sendo que uma discutia os créditos e revisão do contrato e a outra seu encerramento, sendo a última mais abrangente.

Diante da rescisão posterior do contrato e delimitação de seus efeitos pelo título executivo judicial, formado nesses autos, resta prejudicada a pretensão de cobrança da executada, não havendo que se falar em compensação de valores. Se houve extinção do contrato, não há motivo para cobrança de parcelas, devendo a indenização da executada ficar limitada ao patamar de 20%, arbitrado judicialmente.

Também não lhe cabe deduzir prestações de IPTU, eis que tal verba não é objeto do título executivo judicial e não foi discutida nos autos. Se o caso, a parte deverá valer-se de ação autônoma.

Quanto a atualização do débito, nos casos em que a iniciativa da rescisão é tomada pelo comprador, os juros moratórios sobre o montante pago pela aquisição do imóvel devem ser calculados a partir do trânsito em julgado da sentença, pois antes disso não há mora da promitente vendedora.

Nesse sentido é a tese firmada no Tema 1002 do Colendo STJ :

"Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão."

Assim, como a culpa pela rescisão foi imputada aos autores pelos sentença, os juros somente serão devidos após o trânsito em julgado. Já a correção monetária, incide de cada desembolso, uma vez que representa tão somente a atualização nominal do valor da moeda, com vistas à manutenção de seu poder aquisitivo.

Isto posto, acolho parcialmente a impugnação ao cumprimento de sentença, determinando que a exequente apresente nova planilha de cálculos, observando como termo inicial dos juros de mora a data do trânsito em julgado, ficando rejeitados os demais argumentos da impugnante/executada". (fls. 99/101 dos autos do cumprimento de sentença).

Inconformada, a executada insiste na possibilidade de compensação entre os créditos, ao argumento que não há relação de prejudicialidade entre a presente demanda de rescisão contratual e o processo de cobrança.

A questão que se coloca é saber se existe algum tipo de conexão entre as ações, de modo a justificar a providência pleiteada pela agravante.

Observa-se que a agravante teve a iniciativa de propor uma ação de cobrança, de nº 1002980-87.2019.8.26.0372. Contudo, nos autos da presente ação de rescisão contratual, as partes deixaram de formular oportuna arguição sobre a existência de conexão ou de qualquer relação entre as demandas.

Comparados os elementos dessas ações, nota-se que existe a identidade de causa de pedir remota, que é exatamente o contrato. Mas, esse traço comum, por si só, não justifica a determinação de reunião dos

processos, pois o que deve existir, sobretudo, é a presença do risco de contradição lógica de resultados.

A respeito, vale mencionar a lição de Arruda Alvim:

"O que interessa primordialmente para uma abordagem teórica da conexão de causas é estabelecer se uma ação é ligada a outra, a ponto de a decisão de uma influir na da outra. Neste caso, os ordenamentos jurídicos prevêm fórmulas para afastar a perspectiva de um conflito de decisões que poderão ser contraditórias, evitando que isto ocorra, o que traria dano evidente a atividade jurisdicional. A lei investiu o juiz do poder de reunir processos que possam, eventualmente, produzir, se julgados separadamente, decisões que não se conciliem. Há algumas decisões do STJ em que se expressa bem a implicação fundamental que existe entre causas conexas e o porquê de haverem de ser reunidas. Trata-se da possibilidade de contradição, a qual, uma vez vislumbrada como possível, deve levar à reunião de causas no juízo prevento. isto demanda a análise das causas, à luz da teoria das três identidades".¹

Nessa perspectiva, os elementos apresentados autorizam identificar uma relação de prejudicialidade, uma vez que os efeitos da sentença de rescisão contratual terminaram por tornar prejudicado o cumprimento de acordo de pagamento parcelado do débito, firmado nos autos da ação de cobrança.

Cumprе assinalar que o acordo de parcelamento do débito é instrumento acessório do contrato principal de compromisso de compra e venda de imóvel, e não houve a indicação pelas partes do intuito de novação (fls. 20/26 dos autos do processo 1002980-87.2019.8.26.0372).

1 - Manual de Direito Processual Civil, 1º v., nº 107, p 398, 8ª ed, RT.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Assim, uma vez desfeito o pacto principal, não perduram os efeitos do acordo.

Portanto, é inegável que, uma vez rescindida a aquisição, sem qualquer exequibilidade de cobrança de parcelas pela executada, não subsiste o direito a compensação.

Enfim, o inconformismo recursal não comporta acolhimento.

3. Ante o exposto, e nesses termos, nego provimento ao recurso.

ANTONIO RIGOLIN
Relator