



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000328403

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2348472-85.2024.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que são agravantes KLEBERSON FREITAS VIEIRA, MILTON VIEIRA e MARLUCIA FREITAS VIEIRA, é agravado IMOBILIARIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

COELHO MENDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 41.655

AG. INST. Nº: 2348472-85.2024.8.26.0000

COMARCA: GUARULHOS

ORIGEM: 3.ª VARA CÍVEL

JUIZ(A) DE 1ª INST.: ADRIANA PORTO MENDES

AGTE.: KLEBERSON FREITAS VIEIRA E OUTROS

AGDA.: IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA POR ARBITRAMENTO. Decisão que homologou os cálculos apresentados pela parte exequente fixando o valor do débito no importe de R\$ 182.596,38. Pretensão da parte executada de reforma para que a indenização pela ocupação seja limitada ao valor das prestações pagas e que os débitos tributários incidam apenas sobre a fração de terreno que lhes compete, conforme o título executivo. Pertinência do alegado. Existência de alguns pontos em que os cálculos de fato discrepam do que foi decidido na sentença liquidanda. Necessário refazimento do cálculo com os ajustes necessários. Decisão reformada.

RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso contra decisão de fls. 578, mantida às fls. 583, que rejeitou a impugnação dos agravantes em liquidação por arbitramento proposta em Ação de Rescisão Contratual c.c. Reintegração de Posse, instaurada após trânsito em julgado, visando apurar benfeitorias no imóvel e fruição sobre seu

valor. A decisão homologou o laudo pericial que fixou o valor das benfeitorias em R\$ 363.000,00 (abril/2023). A agravada apresentou cálculo atualizado para março de 2024, no valor de R\$ 130.883,60, enquanto os agravantes, alegando inconsistências, indicaram valor de R\$ 348.764,19.

A decisão questionada manteve o cálculo da agravada, desconsiderando, segundo os agravantes, aspectos importantes. Eles apontam que o título judicial limita a indenização pela ocupação do imóvel ao valor das prestações pagas por eles, sem permitir que essa indenização supere o montante devido pela restituição. Além disso, argumentam que a cobrança dos tributos deve se restringir à fração de 50% do lote (47-A), do qual são titulares, e não ao lote inteiro.

Diante disso, os agravantes requerem a reforma da decisão para que a indenização pela ocupação seja limitada ao valor das prestações pagas e que os débitos tributários incidam apenas sobre a fração de terreno que lhes compete, conforme o título executivo, para evitar enriquecimento sem causa da outra parte.

Ao final pugnaram pelo provimento.

Recurso tempestivo, preparado e processado, sem pleito liminar (fls. 15/16).

Contrarrazões às fls. 20/23.

Prestadas informações pelo juízo de origem às fls. 28/30.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Trata-se de ação de cumprimento de sentença para execução do quanto determinado na sentença proferida em ação de rescisão de contrato c.c. reintegração de posse, a qual julgou procedente, em parte, os pedidos formulados na inicial, declarando a rescisão do contrato firmado entre as partes para aquisição do bem objeto da ação principal, condenando a autora ao ressarcimento das parcelas pagas pelos requeridos, autorizando a retenção do percentual de 10% (dez por cento).

Houve o reconhecimento da indenização pelas benfeitorias/acessões realizadas no imóvel, determinando a apuração do valor em liquidação de sentença.

Condenou ainda os réus ao pagamento de aluguéis pela ocupação do imóvel, fixando o percentual de 0,5% sobre o valor do imóvel consignado no contrato, devendo ser considerada a data de inadimplemento como termo inicial, até a efetiva retomada do bem por parte da autora.

Foi interposto recurso de apelação contra a r. Sentença, sendo dado provimento ao recurso da autora para majorar o percentual a título de retenção pelos valores pagos em 20% (vinte por cento). Alterando o termo inicial para pagamento dos aluguéis, devendo ser considerada a data de posse do bem (30/09/2006). Determinando por fim, que a indenização devida pela autora em relação às benfeitorias, fosse somente sobre as consideradas de boa-fé, entendidas como as realizadas até a data de notificação (01/2011).

Apresentado o laudo pericial relativo as benfeitorias realizadas no imóvel, houve concessão de prazo para manifestação das partes, sendo proferida a decisão de fls. 418, homologando o valor apresentado pelo perito (R\$ 363.000,00).

Em seguida a executada realizou os cálculos do valor devido, com as compensações determinadas em sentença (indenização pelas benfeitorias, restituição dos valores pagos com retenção de 20% e abatimento da taxa de fruição), tendo sido apurado o débito de R\$ 182.596,38 (atualizado até 03/2024) em favor dos réus.

Sobreveio então a decisão agravada (fls. 578 – origem):

“Vistos 1. Em que pese a insurgência do requerido, o cálculo apresentado pela Imobiliária autora a fls. 531/532, obedeceu às diretrizes estabelecidas por meio da sentença e V. Acórdão proferidos nos autos da ação principal. Os valores devidos foram corrigidos monetariamente, sem o acréscimo de juros demora, eis que, não contemplado pela sentença e V. Acórdão, ressaltando que sua incidência se dará após a compensação dos valores devidos entre as partes e liquidação do julgado, com o decurso do prazo para pagamento voluntário do débito, nos termos do artigo 523, § 1º, do CPC. A sentença e V. Acórdão, também não contemplou eventuais valores devidos a título de impostos, motivo pelo qual também não devem constar do cálculo. Outrossim, não assiste razão ao requerido em relação a compensação dos valores devidos pela fruição do móvel, eis que, conforme V. Acórdão de fls. 15/23, a

compensação está limitada ao crédito integral pertencente aos compromissários compradores, incluindo-se na conta os valores devidos a título de indenização pelas benfeitorias, não havendo qualquer menção expressa que se limitaria apenas aos valores devidos a título de restituição das parcelas. O valor engloba todo o crédito devido ao requerido. Ante o exposto, REJEITO a impugnação apresentada pelos requeridos e dou por liquidado o julgado, homologando o valor do débito no importe de R\$ 182.596,38 (03/2024). 2. Determino a intimação da Imobiliária requerente, ora devedora, para pagamento do débito no prazo de quinze dias, sob pena de aplicação da multa e dos honorários advocatícios previstos no § 1º do artigo 523 do já mencionado diploma legal e expedição demandado de penhora e avaliação na forma prevista no § 3º do mesmo artigo. A intimação será feita na forma prevista no § 2º do artigo 513, ou seja, por meio da imprensa, na pessoa do advogado constituído nos autos. 3. Caso não ocorra o depósito voluntário, o executado terá o prazo de quinze dias para apresentar impugnação, a ser computado a partir do decurso do prazo previsto no artigo 523 e independente de nova intimação. A impugnação deverá observar o disposto no artigo 525 do Novo Código de Processo Civil. 4. Comprovado o trânsito em julgado desta decisão, fica autorizada, desde já, a expedição de certidão para fins de protesto nos termos do artigo 517 do CPC, certidão para fins de averbação da presente execução junto aos registros públicos, nos termos do artigo 828, do CPC, sem prejuízo da aplicação do disposto no artigo 782, §3º, do CPC, mediante expresse requerimento da parte. Intime-se."

Contra referida decisão foram opostos embargos declaratórios pela parte exequente, estes rejeitados às fls. 583 (autos originários).

Inconformada, a ré exequente interpôs o recurso de agravo de instrumento.

Com razão a agravante.

A r. sentença exequenda além de declarar a rescisão do contrato e determinar a reintegração de posse, condenou a autora executada ao pagamento de indenização à ré exequente com base no valor das construções e benfeitorias realizadas no terreno deles, *in verbis*:

"(...) Pelo todo exposto e o mais que dos autos consta, julgo procedente, em parte, o pedido formulado por IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA. nos autos da ação ajuizada em face de KLEBERSON FREITAS VIERA, LUCIANA

M. C.VIEIRA, MILTON VIEIRA e MARLUCIA FREITAS VIEIRA, o que faço para declarar rescindido o contrato que foi celebrado entre as partes, bem como para condenar autora a restituir aos réus as parcelas que foram pagas, com a retenção do percentual de 10% em favor da autora, conforme exposto nesta sentença. Reconheço o direito à indenização pelas benfeitorias/acessões realizadas no imóvel e que serão apuradas em liquidação de sentença. Condeno os réus ao pagamento dos aluguéis devidos durante o período de ocupação indevida do imóvel, representados pela quantia de 0,5% sobre o valor do imóvel consignado no contrato, desde a data do inadimplemento até a efetiva retomada por parte da autora. O valor do débito será apurado em liquidação da sentença com a compensação dos valores devidos a cada uma das partes. Após a verificação do valor das benfeitorias, o que será feito através de perícia, a autora deverá apresentar cálculo por meio do qual poderá compensar o valor do aluguel devido pelo réu com os valores que serão por ela restituídos em razão desta sentença. Em havendo saldo credor em favor dos réus, a reintegração de posse fica condicionada ao prévio depósito. O réu também será responsável pela restituição dos impostos em aberto e que tenham sido pagos pela autora, mediante apresentação de comprovante nos autos. O cálculo será elaborado levando em considerações as diretrizes estabelecidas na sentença e mediante a compensação dos valores devidos por cada uma das partes. Por ser a sucumbência recíproca, cada uma das partes arcará com as custas e honorários do seu respectivo advogado”.

Contra a r. sentença, as partes interpuseram recurso de apelação, tendo sido desprovido o recurso dos réus e provido o da parte autora, nos seguintes termos:

“Pelo exposto, respeitado o entendimento da Douta Magistrada, NEGOU PROVIMENTO ao recurso dos réus e DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso da autora para: a) autorizar a retenção de 20% dos valores comprovadamente pagos pelos réus; b) alterar o termo inicial da condenação dos réus ao pagamento de aluguel para 30.09.2006, data da posse, até a efetiva restituição do bem, limitado ao valor do eventual crédito dos compromissários compradores; c) determinar que a indenização devida pela autora em relação às benfeitorias realizadas no imóvel pelos réus deve ser limitada às benfeitorias de boa-fé, entendidas no caso como aquelas realizadas até a data da notificação (janeiro de 2011). As partes deverão observar a sucumbência recíproca determinada em sentença”.

O v. acórdão transitou em Julgado em 27.06.2017.

Como se sabe a fase de liquidação/cumprimento de sentença deve obedecer rigorosamente aos limites do título executivo judicial, sendo totalmente descabida qualquer discussão que extrapole o que foi constituído.

Obviamente, qualquer alteração nas penalidades fixadas na sentença ou acórdão transitados em julgado implicaria em violação ao princípio da imutabilidade das decisões judiciais e da coisa julgada, na forma estabelecida nos artigos 502 e 507 do Código de Processo Civil:

"Art. 502. Denomina-se coisa julgada material a autoridade que torna imutável e indiscutível a decisão de mérito não mais sujeita a recurso".

"Art. 507. É vedado à parte discutir no curso do processo as questões já decididas a cujo respeito se operou a preclusão."

Em outras palavras, com o trânsito em julgado das decisões proferidas ainda na fase de conhecimento, não mais cabe qualquer questionamento quanto aos paradigmas a serem utilizados no cálculo exequendo, ante a preclusão havida nos autos.

Entretanto, a matéria atinente a eventual erro do cálculo, não se sujeita aos efeitos da preclusão, por se tratar de questão de ordem pública.

Na lição de THEOTÔNIO NEGRÃO:

"O erro de cálculo pode ser corrigido a todo tempo, ainda quando a sentença haja transitado em julgado. Como erro de cálculo, porém, se entende apenas o erro aritmético, como é a inclusão de parcela indevida ou a exclusão, por omissão ou equívoco, de parcela devida." g.n. (Código de Processo Civil e Legislação Processual em vigor, nota art. 463, 42ª edição, Ed. Saraiva, 2010, p. 518.)

Nesta esteira, confira-se:

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. CONTRADIÇÃO. Conquanto seja necessário esclarecer que a sentença fixou a

data da citação como termo inicial para a contagem de juros de mora, inviável alterar o acórdão, atribuindo-lhe efeito infringente, quanto ao tema, aplicando-se ao caso a súmula nº 54 do STJ no sentido de que, em casos de responsabilidade extracontratual, a mora se constitui a partir do evento danoso. Tratando-se de matéria de ordem pública, a reforma da sentença quanto ao termo "a quo" da contagem dos juros de mora não ofende o princípio do "non reformatio in pejus". Precedentes do STJ. Embargos acolhidos em parte, apenas para esclarecer a contradição apontada, sem atribuição de efeito infringente." (Embargos de Declaração nº 1004273-64.2016.8.26.0577, Rel. DJALMA LOFRANO FILHO, 13ª Câmara de Direito Público, j. 28/08/2019, TJSP)

Ao contrário do entendimento adotado pelo juízo singular, o v. acórdão proferido nos autos de nº 0061761-59.2011.8.26.0224 expressamente estabeleceu que a indenização devida pela fruição do imóvel pelos réus deveria ser limitada ao montante a ser restituído a título de devolução das parcelas pagas, conforme se depreende do seguinte trecho:

"O Egrégio Superior Tribunal de Justiça, acompanhado pela jurisprudência deste Tribunal, tem admitido a retenção de percentual da quantia paga pelos compromissários compradores a título de aluguel pelo tempo de ocupação do imóvel. No caso, respeitado o entendimento da Douta Magistrada, a retenção de 20% dos valores pagos pelos réus se mostra mais adequada.

Os réus estão em mora desde fevereiro de 2008 e ocupam o imóvel desde 2006.

É nesse sentido o entendimento do Tribunal, particularmente desta Câmara: Ap. nº 9075940-71.2007.8.26.0000 - rel. Des. CESAR CIAMPOLINI - j. 14/08/2012; Ap. nº 0349342-92.2009.8.26.0000 - rel. Des. ELCIO TRUJILLO - j. 05/06/2012; Ap. nº 9130911-45.2003.8.26.0000 - rel. Des. OCTAVIO HELENE - j. 31/05/2011.

Assim, se é devida a restituição do que foi pago, também é devida indenização pela ocupação do imóvel, como bem observou a sentença, limitada ao valor que os réus têm a receber pela devolução das prestações pagas, nos termos da Súmula nº 1 deste Tribunal: 'O compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.'

No entanto, respeitado o entendimento da Douta Magistrada, a

remuneração é devida à compromissária vendedora desde a imissão na posse, pois é a partir desse momento que os compromissários compradores passaram a exercer a posse direta sobre o imóvel.

Cuida-se, pois, de indenização pela privação do uso ou pela fruição econômica do bem pelo possuidor, que se configura a partir do momento em que este ingressa na posse do imóvel.

*No caso concreto, verifica-se que a posse do imóvel foi transmitida aos réus em **30/09/2006** (fls. 31), sendo este o marco inicial para a incidência dos aluguéis arbitrados em favor da autora, devidos até a efetiva desocupação do bem pelos réus". **g.n.***

Dessa forma, resta evidente que o v. acórdão fixou expressamente a **limitação da indenização ao montante a ser restituído pelas parcelas pagas**, de modo que o cálculo apresentado pela exequente se encontra em desconformidade com os exatos termos do título judicial transitado em julgado.

A necessidade de observância do título executivo judicial encontra respaldo no artigo 502 do Código de Processo Civil, que estabelece a coisa julgada material como imutável e vinculante para as partes e para o juízo. Além disso, o artigo 509, § 4º, do CPC dispõe que, na fase de liquidação, é vedada a modificação do título judicial, impondo-se sua estrita observância.

No tocante à questão dos impostos incidentes sobre o imóvel, também há previsão expressa no v. acórdão, conforme se extrai do seguinte excerto:

"(...) Além do pagamento de aluguel, correta a condenação dos réus ao pagamento dos impostos incidentes sobre o imóvel a partir da data da imissão na posse do imóvel." G.n.

Entretanto, ainda que o título judicial não faça menção expressa ao fato de que as partes são titulares de apenas uma fração do lote, impor aos réus a obrigação de arcar com a totalidade dos débitos fiscais do imóvel resultaria em evidente enriquecimento sem causa da parte contrária, vedado pelo artigo 884 do Código Civil, segundo o qual *"aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários."*

Diante do exposto, impõe-se o refazimento dos cálculos, a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

fim de que sejam rigorosamente observados os limites estabelecidos no título executivo judicial transitado em julgado, sob pena de afronta ao princípio da segurança jurídica e de violação aos dispositivos legais mencionados.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, nos termos acima.

COELHO MENDES
Relator