



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Secretaria Judiciária
Serviço de Processamento do 16º Grupo de Câmaras de Direito Privado
Pátio do Colégio 73 - 9º andar - sala 907 - Sé - CEP 01016-040
São Paulo/Capital
Fone (11) 3489-3814

Registro: 2025.0000334415

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2317879-73.2024.8.26.0000, da Comarca de Taquaritinga, em que são agravantes ADRIANA CARDOSO e ANA CLARA CARDOSO MARINHO (MENOR(ES) REPRESENTADO(S)), é agravado SAID EMPREENDIMENTOS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

ANDRADE NETO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 2

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento n.2317879-73.2024.8.26.0000

Agravantes: Adriana Cardoso e Ana Clara Cardoso Marinho

Agravada: Said Empreendimentos Ltda

Interessado: José Marinho de Laya Neto

Comarca: Taquaritinga – 1ª Vara (autos nº 0002950-02.2022.8.26.0619)

Juiz prolator: Leopoldo Vilela de Andrade da Silva Costa

ACÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E REINTEGRAÇÃO DE POSSE FUNDADA EM COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE DE TERRENO – ACORDO DE COMPOSIÇÃO DO DÉBITO HOMOLOGADO NO CURSO DA LIDE – INSTAURAÇÃO DA FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA EM FACE DAS HERDEIRAS DO DEVEDOR ORIGINAL – RESISTÊNCIA DAS EXECUTADAS MEDIANTE SUSCITAÇÃO DE TESES DE AUSÊNCIA DE CONSTITUIÇÃO EM MORA E ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL DO CONTRATO - QUESTÕES RELACIONADAS AO MÉRITO DO TÍTULO JUDICIAL TRANSITADO EM JULGADO – IMPOSSIBILIDADE DE NOVA DISCUSSÃO A RESPEITO – APLICAÇÃO DOS ARTIGOS 507 E 508 DO CPC – DISCUSSÕES, ADEMAIS, SUPERADAS EM RAZÃO DO ACORDO – PRETENSÃO ALTERNATIVA VOLTADA À RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS EM DECORRÊNCIA DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E AO RECEBIMENTO DE INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS REALIZADAS NO IMÓVEL – IMPOSSIBILIDADE – IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA REJEITADA – DECISÃO MANTIDA

AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO

VOTO Nº 49712

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelas executadas em face da decisão que rejeitou a impugnação ao cumprimento de sentença homologatória do acordo celebrado nos autos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 3
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Agravo de Instrumento n.2317879-73.2024.8.26.0000

da ação de rescisão contratual e reintegração de posse fundada no contrato de compromisso de compra e venda de lote de terreno celebrado com o devedor original, marido e pai das recorrentes.

Em síntese, aduzem as agravantes a ausência de constituição em mora e o adimplemento substancial do contrato enquanto justificativas para a extinção da execução sem resolução do mérito, pleiteando, alternativamente, a devolução dos valores pagos em decorrência do negócio e o recebimento de uma indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel.

O recurso foi recebido apenas no efeito devolutivo e regularmente processado, com oferecimento de contraminuta.

É o relatório.

O agravo é manifestamente improcedente.

No caso, a empresa agravada ajuizou a ação de rescisão contratual e reintegração de posse em face do devedor original Antônio Marinho Neto, celebrando com ele no curso da demanda acordo para pagamento do débito oriundo da falta de pagamento de dezessete parcelas do instrumento de compromisso de compra e venda de lote de terreno entabulado entre ambos, sob pena de ser a credora reintegrada na posse do terreno, acordo que foi homologado pelo juízo, sobrevindo o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 4

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento n.2317879-73.2024.8.26.0000

falecimento de Antônio e o consequente redirecionamento da execução em face das agravantes, respectivamente, cônjuge e filha do *de cujus*.

Nessa toada, como acertadamente decidiu o douto magistrado ao rejeitar a impugnação, resulta claro que as teses ora deduzidas pelas agravantes de ausência de constituição em mora e adimplemento substancial do contrato traduzem questões relacionadas ao mérito do título judicial transitado em julgado, estando, portanto, acobertadas pelos efeitos imutáveis e preclusivos da coisa julgada material, nos termos dos artigos 507¹ e 508² do Código de Processo Civil.

Em suma, descabido repristinar questões passíveis de serem discutidas na fase de conhecimento, sob pena de perpetuar o litígio e, por conseguinte, fazer letra morta o direito constitucional relativo à coisa julgada e segurança jurídica esperada nas relações entabuladas pelas partes que submetem os conflitos à solução definitiva da jurisdição estatal.

Ademais, celebrado validamente o acordo entre devedor original e credora, de se ter por absolutamente superada qualquer discussão em torno das questões trazidas pelas agravantes, porquanto elas em nada comprometem a higidez do ajuste e do ato

¹ É vedado à parte discutir no curso do processo as questões já decididas a cujo respeito se operou a preclusão.

² Transitada em julgado a decisão de mérito, considerar-se-ão deduzidas e repelidas todas as alegações e as defesas que a parte poderia opor tanto ao acolhimento quanto à rejeição do pedido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 5
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Agravo de Instrumento n.2317879-73.2024.8.26.0000

judicial que o homologou.

Por outro lado, inviável deliberar no bojo do presente cumprimento de sentença sobre eventual direito das agravantes à devolução dos valores pagos em razão do compromisso de compra e venda e tampouco sobre indenização por benfeitorias que teriam sido realizadas no terreno, cabendo a elas pleitear em ação própria aquilo que entendem fazer jus.

Destarte, correta a decisão recorrida, sendo de rigor a sua manutenção.

Isto posto, pelo meu voto, **nego provimento ao agravo de instrumento.**

ANDRADE NETO
Relator