



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000369330**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2038193-79.2025.8.26.0000, da Comarca de Araraquara, em que são agravantes TITO DE FARIA NETO (INVENTARIANTE) e MARIA AMÉLIA DO AMARAL FARIA (ESPÓLIO), são agravados ANTÔNIO SATIRO SOBRINHO e VILMA SATIRO DA SILVA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), MARIA DO CARMO HONÓRIO E LUCILIA ALCIONE PRATA.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

**DÉBORA BRANDÃO**

**Relatora**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**VOTO N° 004273**

**Agravo de Instrumento 2038193-79.2025.8.26.0000**

**COMARCA: Araraquara**

**Agravantes: Tito de Faria Neto e Maria Amélia do Amaral Faria**

**Agravados: Antônio Satiro Sobrinho e Vilma Satiro da Silva**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO.** Cumprimento de sentença de acordo firmado entre as partes. Pedido de decretação da rescisão contratual e reintegração de posse. Pleitos que não podem ser decididos em sede de execução, pois demandam sentença de mérito de caráter desconstitutivo. Acordo que, além de homologado por despacho, foi anulado por esta Câmara nos autos do AI nº 2247640-59.2015.8.26.0000. Caminho processual indicado pela decisão agravada que se mostra correto. Decisão mantida. **Recurso desprovido.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fl. 22, que, em incidente de cumprimento de sentença (processo nº 0009818-25.2024.8.26.0037) movido pelo Espólio de Maria Amélia do Amaral Faria em face de Antônio Satiro Sobrinho e Vilma Satiro da Silva, determinou o desarquivamento dos autos principais para prosseguimento do feito nos termos pretendidos pelo exequente, ora agravante.

Em breve síntese, alega o agravante que: a) as partes firmaram acordo judicial referente a dívida decorrente do inadimplemento de parcelas de aquisição de imóvel pelos agravados, o qual foi homologado pelo d. Juízo singular (fls. 16/21 dos autos do agravo); b) os agravados deixaram de honrar o acordo, o que ensejou o cumprimento de sentença; c) os cálculos foram elaborados em estrita conformidade com o acordo homologado; d) o d. Juízo *a quo*, na r. decisão agravada, afastou o acordo previamente homologado judicialmente; e) a única saída para afastar o acordo judicial homologado seria uma ação anulatória. Requer o

integral provimento do recurso para que o acordo homologado seja cumprido.

Feito processado sem pleito de tutela recursal (fls. 43/44).

Contraminuta às fls. 55/57.

Sem oposição ao julgamento virtual.

### É o relatório.

Eis o teor da r. decisão agravada:

Trata-se de cumprimento de sentença iniciado para que a avença homologada nos autos principais seja cumprida, com decretação da rescisão contratual e reintegração de posse.

Vê-se dos autos principais que o acordo previu exatamente referida providência, caso não cumprido o parcelamento ajustado (págs. 05/09).

Ocorre que, a despeito da homologação, a pretensão não se encontra albergada pelo Código de Processo Civil, que prevê cumprimento de sentença para obter pagamento ou obrigações de fazer, não fazer ou entregar. **A dissolução de um contrato não pode ser decretada em meio a um cumprimento de sentença, por se tratar de conteúdo desconstitutivo, exclusivo para sentenças de mérito.**

Modificação de um estado jurídico dá-se através de sentença constitutiva, proferida em processo de conhecimento. Exemplo da doutrina é exatamente a resolução de um contrato como sanção pelo seu descumprimento, que não se faz em execução (Wambier, Luiz Rodrigues. Curso avançado de processo civil, volume 3: Execução / Luiz Rodrigues Wambier e Eduardo Talamini. 16ª ed. - São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2017, p. 51).

Ainda, observa-se que **a homologação ocorreu por despacho**, durante a gestão anterior. E aqueles autos estão arquivados provisoriamente desde então, sem sentença de extinção.

Não se vislumbra outra possibilidade que **não o desarquivamento daqueles autos, para prosseguimento nos termos pretendidos pelo exequente.**

Com o trânsito em julgado desta decisão, providencie-se o cancelamento deste incidente, vinculando-se o depósito de págs. 20/21 àqueles autos.

(grifei.)

O caminho processual indicado pela r. decisão agravada está correto porque, em complemento aos seus fundamentos, vê-se, na lição de Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery, que *“As sentenças constitutivas não são passíveis de execução e, portanto, não estão sujeitas às regras do cumprimento da sentença estabelecidas pelo CPC 513 et seq. O que se constituiu ou desconstituiu já o foi pelo comando da sentença, independentemente de outra providência executória (Franco Lancellotti. Sentença civile, NDI, v. 16, [pp. 1106/1161], n. 57, p. 1144; Araken. Execução16, § 1.º, n. 3.2, pp. 93-94). A questão de saber-se a natureza da execução da sentença constitutiva, se provisória ou definitiva, não se coloca porque essas sentenças não são executáveis. Sua eficácia, isto é, o momento a partir do qual passam a produzir efeitos, ocorre quando do trânsito em julgado da sentença. Irrelevante, portanto, o fato de o recurso que impugna a sentença ter sido recebido apenas no efeito devolutivo: é necessário aguardar-se o trânsito em julgado da sentença para que seu comando constitutivo (positivo ou negativo) passe a ter eficácia. A prática de ato, em decorrência do comando constitutivo da sentença, sem que tenha havido, ainda, o trânsito em julgado, pode trazer consequências de irreversibilidade para a situação fático-jurídica dos autos, caso o recurso venha a ser provido. Assim, por exemplo, o juiz não poderá determinar a averbação da anulação do casamento ou o divórcio no assento de casamento, **ou o cancelamento de matrícula de imóvel em razão da anulação da escritura de compra e venda** ou, ainda, o cancelamento de registro efetuado na Junta Comercial em decorrência de anulação de ato societário, porque esses atos de realização definitiva equivalem ao que se poderia denominar, impropriamente, de execução definitiva da sentença de natureza constitutiva” (CPC Comentado. 2015, p. 1334/1335; grifei).*

No caso dos autos, o despacho que homologou o acordo, de fato, sem características de sentença homologatória, não tem poder desconstitutivo capaz de ensejar o cumprimento de sentença, de modo que a parte

precisa de provimento jurisdicional que disponha sobre o mérito; não resta alternativa senão o prosseguimento do feito originário, após seu desarquivamento, consoante os termos da decisão agravada.

Ademais, a questão do acordo firmado entre as partes não é nova e esta Colenda Câmara, no julgamento do Agravo de Instrumento nº 2247640-59.2015.8.26.0000, interposto pelos ora agravados, decidiu pela sua nulidade:

Os agravantes firmaram compromisso de venda e compra com a agravada para a aquisição do Lote nº 662, da quadra 24, objeto da proposta 1369, do loteamento “Parque Gramado II”.

Todavia, não conseguiram honrar com os pagamentos, o que motivou a propositura de ação de rescisão contratual.

Citados em 17.09.2013, acabaram firmando acordo, que foi homologado judicialmente em 02.10.2013, pondo fim ao processo.

Novamente inadimplentes, sofrem agora a execução do referido acordo, contra o qual se insurgem mediante a presente exceção de pré-executividade.

A rigor, sendo as partes maiores e capazes, as regras traçadas no certame não comportariam modificação pelo Poder Judiciário.

**Todavia, não se pode perder de vista que são pessoas pobres na acepção do termo, ela do lar, ele auxiliar de serviços gerais, claramente de pouca instrução e que na ocasião foram assistidos pelo mesmo advogado da agravada, podendo se presumir que não foram devidamente orientados de seus direitos.**

Tanto é que a avença fere frontalmente o Código de Defesa do Consumidor, colocando os compradores em clara desvantagem, de tal sorte que a abusividade de suas cláusulas pode ser aqui reconhecida de ofício.

Com efeito, encontram-se em descompasso com a legislação, as seguintes condições estabelecidas na cláusula 6ª do instrumento de fls. 51/55, que dispõe sobre a rescisão: a) perda do direito de retenção por benfeitorias em caso de inadimplemento, ainda que de apenas uma parcela, devendo a autora imediatamente ser reintegrada na posse do imóvel; b) perda do sinal; c) perda de 46,31% dos valores pagos (desconto da carga tributária e administrativa); d) perda das benfeitorias não regularizadas até a data da rescisão; e) e cumulação da multa de 2% por descumprimento, somada a multa de 10% sobre o valor do acordo, em razão de terem dado ensejo a rescisão.

Ora, a perda do direito de retenção ao possuir de boa-fé viola o disposto no art. 1219 do CC: “O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levantá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.” (grifo nosso).

Da mesma forma, a perda das benfeitorias não regularizadas ofende o art. 1255 do CC que não traça esta distinção:

“Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização.” (grifo nosso).

A jurisprudência, aliás, se consolidou no sentido de que a inobservância das posturas municipais não impede o pagamento da indenização, pois a agravada poderá regularizá-las junto à Municipalidade, beneficiando-se com o melhoramento ocorrido sobre o terreno. Além disso, aplicável ao caso o que dispõe o *caput* do art. 34, da Lei nº 6.766/79, que dispõe: “Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário”.

Há ainda o art. 51, XVI, do CDC, que considera nulas, de pleno direito, cláusulas que “possibilitem a renúncia do direito de indenização por benfeitorias necessárias”.

Houve valorização notória do bem, não sendo lícito ao recorrente receber de volta o terreno muito mais valorizado pela respectiva construção, sem a correspondente indenização pela acessão.

Nesse sentido: Apelação nº 0004320-66.2009.8.26.0394, 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Rel. Des. Percival Nogueira, j. 3 de novembro de 2011.

Igualmente, a perda de 46,31% das parcelas pagas, além do sinal, mais as multas, acarreta absoluta desvantagem para o adquirente, não podendo ser admitida a luz do art. 51, IV, e § 1º, III, do CDC, pois equivale a praticamente a perda total dos valores desembolsados, em que pese a autora receba de volta o imóvel construído.

Finalmente, claro o *bis in idem* em impor o pagamento de multa de 2% pelo descumprimento das obrigações e multa de 10% sobre o valor do acordo pela rescisão, pois o fundamento é o mesmo: inadimplemento da avença.

**Assim, reconhece-se a nulidade, de pleno direito, das cláusulas do acordo, o que o torna inexecutível pela credora, ora agravante.**

**Por conseguinte, deverá ser acolhida a presente exceção de pré-executividade para julgar extinta a execução.**

Anote-se que não é caso de substituição das cláusulas contratuais, porque o incidente não se presta à discussão das condições da dívida ou sua

composição, seu único escopo é extinguir a execução *ab initio*, **por meio da nulificação do respectivo título.**

No mesmo sentido, a lição de Olavo de Oliveira neto (A defesa do executado e dos terceiros na execução forçada. São Paulo: RT, 2000. P. 121): "um incidente processual que tem por finalidade trancar o andamento de execuções ilegais ou infundadas mediante cognição exauriente da matéria nela vinculada, a ser de plano realizada pelo juiz". (grifei.)

O acordo foi considerado leonino e, em razão disso, suas disposições foram anuladas. Há, portanto, questões que devem ser solucionadas com análise de mérito, o que não é possível para via executória pretendida.

Destarte, mantém-se – por seus próprios fundamentos, acrescidos por aqueles acima expendidos –, a r. decisão agravada que determinou o desarquivamento do feito principal (processo nº 0020651-88.2013.8.26.0037), para fins de prosseguimento, nos termos do pleito dos agravantes, com o consequente cancelamento do incidente de cumprimento de sentença, decorrido o prazo para recurso contra a decisão em apreço.

Para fins de eventual recurso às instâncias superiores, consideram-se prequestionados todos os dispositivos citados pelas partes (art. 1025 do CPC), que não se coadunam com a linha de entendimento adotado no julgamento deste recurso.

Ante o exposto, por meu voto, **nego provimento** ao agravo.

**DÉBORA BRANDÃO**  
**Relatora**  
Assinatura Eletrônica