



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000385628

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2033344-64.2025.8.26.0000, da Comarca de Itaquaquecetuba, em que são agravantes MILTON CLEBER LOMBARDI HENTZ e LILIAN DE OLIVEIRA TREVISAN HENTZ, é agravado GERSONITA PEREIRA DO NASCIMENTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento N° 2033344-64.2025.8.26.0000

Agravantes: Milton Cleber Lombardi Hentz e Lilian de Oliveira Trevisan Hentz

Agravado: Gersonita Pereira do Nascimento

(Voto n° 44,363)

EMENTA: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO QUE ACOLHEU A IMPUGNAÇÃO E DETERMINOU AOS EXEQUENTES A COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS NO IMÓVEL - IRRESIGNAÇÃO - DESCABIMENTO - TÍTULO JUDICIAL QUE CONDICIONOU A REINTEGRAÇÃO DE POSSE AO DEPÓSITO JUDICIAL DA INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS CONSTATADAS NO IMÓVEL - DIREITO DE RETENÇÃO DA EXECUTADA - HIGIDEZ DO TÍTULO EXECUTIVO - IMPOSSIBILIDADE DE REDISCUSSÃO DO MÉRITO DA CAUSA SOB PENA DE VIOLAÇÃO À COISA JULGADA - RESPONSABILIDADE PELA DÍVIDA TRIBUTÁRIA QUE NÃO FOI DEBATIDA NA FASE DE CONHECIMENTO, NÃO COMPORTANDO APRECIACÃO NA SEDE EXECUTIVA - DECISÃO MANTIDA - AGRAVO DESPROVIDO.

Cuida-se de agravo de instrumento tirado da r. decisão de fls. 119 dos autos principais que, no bojo do cumprimento de sentença, acolheu a impugnação da executada e determinou que os exequentes comprovem o pagamento do valor da indenização, referente às benfeitorias, sob pena de extinção.

Irresignados, pretendem os agravantes a reforma do r. pronunciamento sob a alegação, em síntese, de que a executada tem dívida de IPTU do imóvel que supera o valor devido pelos exequentes a título de indenização pelas benfeitorias, não havendo que se falar em direito de retenção; o dever de pagamento do IPTU pela promitente compradora decorre de disposição contratual e entendimento jurisprudencial sobre o tema; a reintegração de posse é medida de rigor desde o trânsito em julgado,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

considerando o longo tempo de privação do imóvel sem qualquer contraprestação; requer a rejeição da impugnação e a imediata reintegração de posse.

O recurso foi regularmente processado, sem pedido liminar específico, por decisão de lavra da i. Des^a Clara Maria Araújo Xavier (fls. 26).

Contrarrazões às fls. 29/33.

É o relatório.

1.- O r. pronunciamento não merece reparos.

A detida análise dos autos revela tratar de ação de rescisão contratual, cumulada com reintegração de posse, ajuizada pelos agravantes, em fase de cumprimento de sentença.

A r. sentença julgou procedente o pedido dos autores para declarar rescindido o contrato que vincula as partes e reintegrar a autora na posse do imóvel, improcedente o pedido reconvenicional (fls. 06/09, origem).

Em sede recursal, porém, o v. acórdão reconheceu o direito à indenização pelas benfeitorias no imóvel, no valor de R\$11.275,97, valor atualizado em maio/2015, *verbis*, "admitida a retenção até que se deposite o referido valor em juízo, mantidos os demais termos da sentença proferida" (fls. 10/14, origem).

Nesse sentido, a par das alegações dos agravantes, a reintegração de posse foi condicionada ao pagamento da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

indenização, autorizada a retenção enquanto não depositado o valor estimado pelo perito.

Quanto à pretensão de compensação da indenização pelas benfeitorias com a dívida de IPTU, a questão desborda os limites do incidente, não tendo sido objeto da fase de conhecimento a discussão a respeito da responsabilidade pelo pagamento do tributo.

Por isso, o argumento não serve para afastar o dever de depósito judicial da importância devida, sob pena de violação à coisa julgada.

Destarte, forçoso concluir que a matéria ventilada pelos agravantes encontra-se há muito preclusa, de modo que a sentença permanece hígida, sem qualquer mácula, não cabendo a rediscussão do mérito.

Sendo assim, a manutenção do *decisum* é medida que se impõe.

2.- CONCLUSÃO - Daí por que se nega provimento ao recurso.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica