



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000393918

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2075114-37.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que é agravante PEDRO DE MORAES, é agravado IMOBILIARIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

DONEGÁ MORANDINI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

3ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2075114-37.2025.8.26.0000

Comarca: Guarulhos

Agravante: Pedro de Moraes

Agravada: Imobiliária e Construtora Continental Ltda.

Voto nº 65.157 (m)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.

I. Caso em Exame: Agravo de instrumento interposto contra decisão que fixa o valor em execução em R\$ 1.409.503,09, com discussão sobre compensação de valores entre as partes em razão de processo paralelo. O agravante sustenta que não há previsão de compensação e que o STJ afastou a indenização pelo uso do imóvel.

II. Questão em Discussão: determinar se é cabível a compensação de valores entre as partes e se o levantamento de valores depositados deve ser autorizado.

III. Razões de Decidir: III.1. O recurso comporta provimento, pois em outra ação, o C. STJ reconheceu a prescrição da pretensão de cobrança de indenização por fruição indevida de imóvel, indicando a inexistência de valores devidos a título de ocupação; III.2. Ausência de plausibilidade da existência de valores a compensar; III.3. Os valores depositados nos autos são inferiores ao total reconhecido como devido.

IV. Dispositivo e Tese: Inexistência de decisão judicial válida que reconheça a existência de valores devidos a título de ocupação do imóvel, não havendo lastro para a compensação de valores entre as partes.

AGRAVO PROVIDO.

1. Trata-se de agravo de instrumento tirado da decisão de fls. 1.696/1.698 do cumprimento de sentença 0000529-27.2003.8.26.0224/01, nos seguintes termos, que fixa o valor em execução em R\$ 1.409.503,09 (março de 2022), sob as seguintes ponderações:

Há o processo n. 1043934-71.2018.8.26.0224 que tramita na 6ª Vara Cível local. Naquele feito, a construtora aqui executada, pleiteia a indenização pelo uso que o aqui exequente faz do imóvel. Esta indenização pela fruição não constou do título judicial deste juízo. O que se sabe daqueles autos é que a sentença favorável a Pedro foi reformada em 2ª instância e, posteriormente, revitalizada no STJ, porém não temos notícia de seu trânsito em julgado. Por lá também tramita o cumprimento provisório de sentença n.0020938-23.2023.26.0224, onde a construtora executa elevado valor, com base no acórdão da 2ª instância. O desfecho, ainda incerto, do feito que tramita na 6ª Vara Cível pode alterar significativamente a razão entre os créditos de cada uma das partes, se aplicada a solução da compensação que tratam os artigos n. 368/380 do Código Civil. Por tais razões, revejo posicionamento anterior, uma vez que, pelo menos por ora, são improdutivos os debates sobre a atualização do valor exequendo nestes autos, devendo as partes se absterem de apresentar novos cálculos.

Em razões de agravo, sustenta que o r. Juízo já havia determinado a expedição de MLE, sob concordância da agravada, indicando que o valor é incontroverso. Impugna a fundamentação da decisão em liça, afirmando que não há previsão de compensação de valores e que o r. Juízo acaba por privilegiar devedora contumaz e que vem

perseguindo o crédito há 22 anos. Sustenta que o STJ afastou a indenização pelo uso do imóvel.

Contrarrazões às fls. 156/166, indicando que o sobrestamento de levantamento de valores se deu por cautela, já que poderá haver compensação entre as partes.

É o relatório.

2. O recurso comporta provimento.

Em consulta ao andamento do processo n. 1043934-71.2018.8.26.0224, vê-se que tal demanda parte da rescisão do contrato operada no processo n. n. 0000529-27.2003.8.26.0224, formulando a pretensão de indenização no valor de 0,5% de aluguel sobre o valor do bem, referente ao uso e fruição do imóvel, no período da posse.

Referida demanda fora extinta por reconhecimento da prescrição. Em apelação, a 2ª Câmara de Direito Privado, em julgamento sob Relatoria do Ilmo. Desembargador Dr. José Joaquim dos Santos, entendeu devida indenização pela posse do imóvel, reformando a r. sentença, com fixação da verba em 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel e incidência a partir do inadimplemento das parcelas do preço.

O feito avançou em sua trajetória recursal, estando atualmente em trâmite perante o C. STJ. Em

consulta ao andamento do Recurso Especial n. 2.127.420/SP, por decisão monocrática da Ministra Relatora Dra. Maria Isabel Gallotti, tem-se que aquele Tribunal Superior reconheceu a ocorrência de prescrição da pretensão de cobrança de indenização por fruição indevida de imóvel: *“Logo, merece reparo a decisão impugnada para que seja restabelecida a sentença no que se refere ao reconhecimento da prescrição (...) Em face do exposto, dou provimento ao recurso especial para restabelecer a sentença no que concerne ao reconhecimento da prescrição”*.

Pese não tenha sido certificado o trânsito em julgado, o estado atual daquele feito aponta para a inexistência de valores devidos a título de ocupação do imóvel — e, portanto, ausência de valores em relação aos quais deva ser reconhecida a compensação.

Assiste razão ao agravante ao apontar que a tramitação do presente feito se iniciou nos idos de 2003 sem que, até o presente momento, tenha logrado êxito em receber ao menos uma parcela dos valores que se lhe foram reconhecidos como devidos.

Na origem, verifica-se que à fl. 1.557 fora autorizado o soerguimento do valor de R\$232.014,71 — enquanto que na decisão recorrida fora reconhecido que o valor do débito ultrapassa um milhão de reais. No mais, o

agravante comprova que há depositado nos autos o importe de R\$558.321,74 (fl. 34 do instrumento), que também é inferior ao valor total que se lhe é devido.

Considerando-se a ausência de plausibilidade de que sejam devidos valores pelo agravante à agravada a título de ocupação, a r. decisão deve ser reformada para:

(i) autorizar o levantamento de valores depositados pela agravada nos autos, em favor do agravante, devendo o r. Juízo determinar à z. Serventia as providências necessárias para tal, na ordem cronológica dos trabalhos;

(ii) autorizar o prosseguimento da execução, com as medidas já determinadas para apuração do valor final devido – após o levantamento de valores indicados no item anterior – com análise dos pleitos de constrição que vierem a ser formulados.

3. Portanto, a decisão de origem deve ser reformada, para fins de determinação de levantamento dos valores depositados nos autos, bem como prosseguimento da execução.

AGRAVO PROVIDO.

Donegá Morandini
Relator