



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000401329

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2048529-45.2025.8.26.0000, da Comarca de Cordeirópolis, em que é agravante MARIA DO CARMO SANTOS CORREIA, é agravado TERRATEC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento Processo nº 2048529-45.2025.8.26.0000

Agravante: Maria do Carmo Santos Correia

Agravado: Terratec Empreendimentos Imobiliários Ltda

Interessado: Avanito Lopes Correia

Comarca: Cordeirópolis – Vara Única

Voto nº 31883

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de rescisão contratual. Cumprimento de sentença. Decisão que rejeitou a impugnação. Insurgência da executada. Não acolhimento. Pretensão voltada ao ressarcimento das benfeitorias realizadas no imóvel. Impossibilidade. Via inadequada. Eventual discussão sobre benfeitorias que deve ser dirimida em ação própria. Decisão mantida na integralidade. Recurso não provido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto contra a decisão de fls. 117/118, pela MMª. Juíza de Direito, Dra. Juliana Silva Freitas, nos autos da ação de rescisão contratual, em fase de cumprimento de sentença, que rejeitou a impugnação.

Recorre a executada.

Argumenta a agravante que há excesso de execução, na medida em que a exequente apontou o valor do débito em

R\$ 96.161,00, o qual é inferior ao valor agregado ao bem, estimado em R\$ 280.000,00, pleiteando, dessa forma, a indenização de R\$ 183.839,00 pelas benfeitorias realizadas.

Recurso processado sem a concessão do efeito suspensivo (fls. 132).

Contraminuta apresentada (fls. 135/145).

Custas (fls. 127/130).

É o relatório.

Necessário que se faça um breve retrospecto processual, salientando-se apenas os atos processuais mais relevantes, considerando que o feito tramitava fisicamente.

Terratec Empreendimentos Imobiliários Ltda ajuizou ação de rescisão em face de Maria do Carmo Santos Correia, no qual as partes entabularam acordo, o qual foi devidamente homologado (fls. 134).

Noticiado o descumprimento do acordo, a Exequente deu início ao cumprimento, para rescisão do contrato e reintegração da posse do imóvel.

Determinada a intimação da executada para

desocupação voluntária (fls. 37).

Reconhecida a validade da intimação da executada (fls. 49).

A executada ofereceu impugnação, na qual pleiteou, dentre outros, o reconhecimento do direito a indenização das benfeitorias introduzidas no imóvel às fls. 71/75.

Certificado pelo Oficial de Justiça o cumprimento positivo, com a reintegração da Exequente na posse do bem e a desocupação voluntária da executada (fls. 101).

Após manifestação da Exequente (fls. 105/106), sobreveio a decisão agravada, a seguir transcrita:

“Trata-se de impugnação ao cumprimento de sentença ajuizado por TERRATECEMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em face de MARIA DO CARMO SANTOSCORREIA e AVANITO LOPES CORREIA. Nos autos principais, de resolução da promessa de venda e compra de imóvel, as partes firmaram acordo que foi homologado, porém descumprido, o que motivou a execução do título judicial, com vistas à desocupação do imóvel, mediante devolução da importância paga, com dedução de débitos incidentes sobre o bem.

A executada MARIA DO CARMO SANTOS CORREIA ofertou impugnação ao cumprimento de sentença. Alega

ser possuidora de boa-fé desde 2009 e ter edificado residência em 2011 no lote 8, quadra M, do Jardim São Francisco, comprovando a construção com documentação municipal. Argumenta que a dívida (R\$ 96.161,00) é muito inferior ao valor agregado ao bem, estimado em R\$ 280.000,00, pleiteando indenização de R\$ 183.839,00 pelas benfeitorias. Invoca o direito constitucional à moradia e afirma que pessoas idosas residem no imóvel. Requer, liminarmente, a permanência dos ocupantes até o pagamento da indenização ou, alternativamente, o depósito das chaves em juízo até receber a indenização pleiteada.

Em resposta, a exequente sustenta preliminar de preclusão temporal, argumentando que o acordo previa imediata reintegração de posse em caso de descumprimento, sendo que a executada tinha conhecimento do processo desde 19/11/2018. Alega que o imóvel já foi reintegrado em julho/2024 e que a executada não comprovou os gastos alegados nem possui o habite-se da construção. No mérito, argumenta má-fé da executada ao construir em terreno alheio sem contraprestação, caracterizando esbulho possessório. Subsidiariamente, caso reconhecido algum direito indenizatório, pede que se limite às benfeitorias necessárias comprovadas, com possibilidade de compensação entre créditos e débitos, incluindo retenção de 20% sobre valores pagos a título de despesas administrativas e arbitramento de 1% do valor atualizado do contrato pela fruição do imóvel.

É o relatório. Fundamento e decido.

A impugnação não merece ser conhecida.

As matérias passíveis de arguição em sede de

impugnação ao cumprimento de sentença estão taxativamente previstas no art. 525, §1º, do CPC, sendo que a executada alega razões que deveriam ter sido deduzidas no processo principal, na fase de conhecimento, ou em ação própria, pelo procedimento comum. O cumprimento de sentença não é via adequada para o executado pleitear suposto direito que teria contra o exequente.

Ademais, a executada firmou acordo válido, homologado no processo principal (fls. 130/134), no qual constou expressamente a possibilidade de imediata reintegração de posse em caso de descumprimento, não podendo agora, em fase de cumprimento, invocar direito não analisado em cognição e que supostamente obstaría a execução da avença descumprida.

Tal conduta caracteriza comportamento contraditório vedado pelo princípio do venire contra factum proprium, que decorre da boa-fé objetiva e da lealdade contratual exigíveis dos contratantes.

Ante o exposto, REJEITO liminarmente a impugnação ao cumprimento de sentença. Manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento no prazo de 5 dias, sob pena de arquivamento.” (fls. 117/118)

O recurso não merece provimento.

Com efeito, o momento adequado para alegar o direito de retenção por benfeitorias no imóvel era a contestação, no processo de conhecimento, não cabendo discussão por ocasião do oferecimento de impugnação.

Ressalte-se que constou nos termos do acordo a possibilidade de rescisão do contrato e, conseqüentemente, a reintegração na posse do bem, na hipótese de descumprimento da obrigação assumida (fls. 18/21 dos autos de origem)

Não obstante isso, como destacado na decisão hostilizada, não comporta tal discussão em sede de impugnação, à luz das disposições contidas no art. 525 § 1º do CPC, *in verbis*:

“Art. 525. Transcorrido o prazo previsto no art. 523 sem o pagamento voluntário, inicia-se o prazo de 15 (quinze) dias para que o executado, independentemente de penhora ou nova intimação, apresente, nos próprios autos, sua impugnação.

§ 1º Na impugnação, o executado poderá alegar:

I - falta ou nulidade da citação se, na fase de conhecimento, o processo correu à revelia;

II - ilegitimidade de parte;

III - inexecutabilidade do título ou inexigibilidade da obrigação;

IV - penhora incorreta ou avaliação errônea;

V - excesso de execução ou cumulação indevida de execuções;

VI - incompetência absoluta ou relativa do juízo da execução;

VII - qualquer causa modificativa ou extintiva da obrigação, como pagamento, novação, compensação, transação ou prescrição, desde que supervenientes à sentença.

§ 2º A alegação de impedimento ou suspeição observará o disposto nos arts. 146 e 148 .

§ 3º Aplica-se à impugnação o disposto no art. 229.

§ 4º Quando o executado alegar que o exequente, em excesso de execução, pleiteia quantia superior à resultante da sentença, cumprir-lhe-á declarar de imediato o valor que entende correto, apresentando demonstrativo discriminado e atualizado de seu cálculo.”

Já com relação ao alegado excesso de execução, prevê o § 4º do dispositivo acima mencionado, que ocorre quando a parte pleiteia quantia superior à devida.

No caso dos autos, diferentemente do que pretende fazer crer a Agravante, o cumprimento de sentença não foi iniciado para persecução do valor do débito, ao contrário, requereu a Exequente, conforme opção prevista no acordo firmado (fls. 18/21 – cláusula 4ª), a rescisão imediata do contrato e, respectiva, desocupação do bem (fls. 02).

A propósito, sobre o tema:

”AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de reintegração de posse, em fase de cumprimento de sentença – Indeferimento de pedido de suspensão da ordem de reintegração – Inconformismo – Alegado cabimento da suspensão, por ter havido aquisição do imóvel em evidente boa-fé, realizando-se nele benfeitorias que devem ser indenizadas – Improcedência – Ordem de reintegração decorrente de sentença de procedência mantida em sede de apelação – Alegação de boa-fé expressamente afastada no referido acórdão – Impossibilidade de discussão acerca de retenção por benfeitorias em impugnação ao cumprimento de sentença – Decisão mantida – Recurso não provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2213975-76.2020.8.26.0000; Relator (a): Daniela Menegatti Milano; Órgão Julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/10/2020; Data de Registro: 23/10/2020)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Descumprimento de acordo

homologado — Impugnação julgada improcedente — Irresignação da executada — Inépcia da inicial — Rejeição — Petição que foi instruída com demonstrativo discriminado e atualizado de crédito — Previsão, no acordo, de pagamento das parcelas vincendas do contrato — Afastada a alegação de excesso de execução — Executada que não aponta o valor que reputa devido e que, apesar de afirmar que houve o pagamento das parcelas, não anexa os respectivos comprovantes - Ausência de abusividade na cláusula que prevê a retomada do bem na hipótese de inadimplemento - Possibilidade de perda da integralidade das parcelas pagas, para compensar o período de ocupação gratuita — Impossibilidade de discussão acerca da retenção de benfeitorias em impugnação ao cumprimento de sentença - Decisão mantida — Recuso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2239725-17.2019.8.26.0000; Relator (a): Marco Fábio Morsello; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaquera - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/03/2020; Data de Registro: 13/03/2020)

Logo, a discussão a respeito das benfeitorias deve a ser dirimida em ação própria.

Por conseguinte, imperiosa a manutenção da r. decisão agravada que rejeitou a impugnação ao cumprimento de sentença.

Ante o exposto, pelo meu voto, NEGO provimento ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Maria de Lourdes Lopez Gil
Relatora